

Smart-Meter-Technik in der Verwaltungspraxis

Erfassung und Abrechnung von Verbräuchen vollautomatisch

Bei der Erfassung von Wärme- und Wasserverbräuchen setzt die Berliner Filiale der G. Reiser Immobilienverwaltung im neu errichteten Wohnungseigentumsobjekt „The White“ komplett auf die vollautomatische Smart-Meter-Technik. Die Vorteile: keine Ablesetermine, kein Ableser, schnellere Nebenkostenabrechnung.

Die in Kirchheim unter Teck beheimatete G. Reiser Immobilienverwaltung nutzt Vorteile der digitalen Verbrauchsdatenerfassung im Berliner Wohnobjekt „The White“ und hat den mittelständischen Messdienstleister Hecon mit der Nutzung von Smart-Meter-Geräten beauftragt. Damit setzt Hecon bereits in die Praxis um, was die Bundesregierung mit ihrem Gesetzentwurf zur Digitalisierung der Energiewende erst in der Planung hat. Ziele des Gesetzes sind Energie- und Kosteneinsparungen für Verbraucher durch intelligente Mess-Systeme, also durch Smart Meter.

Smart Metering: Objekt-Ausstattung und Funktionsweise

Hecon verwendet für die Verbrauchsdatenerfassung des Berliner Mietobjektes das Automatic Meter Reading (AMR) Funksystem und die Smart Metering Plattform von Qundis. Das System stellt dem Messdienstleister vollautomatisch alle gewünschten Zählerdaten in verschiedenen Dateiformaten und zu den ausgewählten Zeitpunkten bereit. Die Ablesung von Wärme- und Wasserverbräuchen ist damit ortsunabhängig möglich. Im Wohnobjekt sind 69 Ultraschall-Wärmezähler, 166 Unterputz-Wasserezähler, acht Netzwerkknoten und ein Gateway verbaut. Alle Geräte sind vom Immobilienverwalter gemietet. Die Kosten dafür werden anteilig auf die Mieter umgelegt.

Die Funk-Knoten erfassen die Verbrauchswerte der Messgeräte und versenden sie innerhalb des Netzwerkes. Die Fernauslesung, also die Datenübermittlung an den Messdienstleister, übernimmt das Gateway. Für die komplette Installation haben fünf Monteure zwei Tage gebraucht. Zuvor waren die Arbeiten am Rohbau bereits abgeschlossen. Dies war aber kein Problem: Da die Smart-Meter-Geräte batteriebetrieben sind, mussten keine Stromkabel nachträglich verlegt werden. Auch mögliche Funkstörquellen konnten die Monteure

durch die flexible Installation der Messgeräte umgehen.

So funktionieren Ablesung und Abrechnung

Hecon erhält zweimal monatlich die Werte aller Messgeräte per E-Mail. Ein Ausrücken zum Objekt, wie etwa bei einem Walk-by-System, ist nicht nötig. Damit spart sich der Messdienstleister den Aufwand für die jährliche Hauptablesung und eventuelle Zwischenablesungen. Die automatisierte Datenübertragung ermöglicht ebenso eine sehr flexible Abrechnung bei Mieterwechseln.

Messdienste erhalten durch die Verwendung von Smart Metering Systemen eine Vielzahl von Daten. Deshalb haben Datensicherheit und Datenschutz höchste Priorität und spielen auch bei der Auswahl der Technik eine entscheidende Rolle. Alle Datenströme des von Hecon genutzten AMR-Netzwerkes und der Smart-Metering-Plattform sind verschlüsselt. Die Server der Q SMP (Qundis Smart Metering Plattform) befinden sich in Frankfurt am Main und werden von IBM bereitgestellt. So werden höchste deutsche Datensicherheitsanforderungen erfüllt. Die Verbrauchsdaten werden anonym erhoben und verschlüsselt versendet – ohne direkten Personenbezug. Auf diese Art wird Hecon den Sicherheitsanforderungen gerecht. Die Verknüpfung von Verbrauchs- und Personendaten wird erst bei der Abrechnung vorgenommen. Das heißt: Messgerätehersteller und Cloud-Anbieter haben keinen Zugriff auf persönliche Daten von Mietern. Damit überzeugte Hecon auch die Immobilienverwaltung des Berliner Mietobjektes von der Systemlösung.

Immobilienverwalter und Mieter profitieren

Die Smart Metering Technologie vereinfacht die Arbeit der Immobilienverwaltung deutlich. Durch das ständige Monitoring mithilfe

des Systems erkennt der Messdienstleister Geräte-Störungen sofort – bevor es der Verwalter oder Mieter kann – und kümmert sich um den Austausch. Zusätzlich entfällt der Aufwand für die Organisation von Ableseterminen durch die Immobilienverwaltung – diese Termine und Präsenzzeiten für Mieter sind dank Smart Metering obsolet. Zudem erfolgt die Abrechnung mithilfe der Technik noch schneller: Innerhalb von zwei Wochen sind die Daten beim Verwalter. Verbrauchsschätzungen, wenn beispielsweise ein Mieter zum Ablesetermin nicht anwesend war, sind nicht mehr nötig, da das System alle zurückliegenden Verbrauchswerte speichert.

Für Hausbewohner sollte die Verbrauchserfassung möglichst unsichtbar geschehen. Mit einem Smart-Metering-System wird dieses Ziel erreicht. Mieter werden entlastet, ihre Privatsphäre wird gewahrt und für Ablesetermine muss niemand mehr einen Urlaubstag opfern. Ein weiterer Punkt: Bei Umzug entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Mieter, weil die Zwischenablesung nicht mehr nötig ist. Die Zukunft der Smart-Metering-Systeme hält weitere spannende Möglichkeiten bereit. Messgerätehersteller arbeiten bereits an der Entwicklung von Mieterportalen und Apps. Darüber könnten auch die Bewohner jederzeit Einblick in ihre Verbrauchsdaten erhalten. So wird Energiesparen anschaulich.

Damit auch andere Messdienste ihre Leistungen so erfolgreich digitalisieren wie Hecon, gibt es Unterstützung von MeasureNet. In dem 2009 gegründeten Branchen-Netzwerk haben sich über 100 unabhängige und qualitätsgeprüfte Messdienstunternehmen aus Deutschland zusammengeschlossen. Diese erbringen die Nebenkostenabrechnung bzw. Betriebskostenabrechnung für insgesamt rund 2 Mio. Wohneinheiten. MeasureNet will die Professionalisierung der Messdienst-Branche fördern. So können Mitglieder in einem dreistufigen Verfahren das Siegel „Zertifizierte Messdienstqualität“ erwerben. Für den eingetragenen Verein ist die Digitalisierung eine Aufgabe, die mit höchster Priorität in Angriff genommen wird. Schon heute können die Mitgliedsunternehmen alle Dokumente im Austausch mit den Immobilienverwaltern sowie die Ablesung und die Abrechnung digital vorlegen. Das MeasureNet bietet dafür zusätzliche Projekte und Weiterbildungsveranstaltungen für seine Mitglieder an und fördert dadurch die Professionalisierung der Branche. So werden lokale und mittelständische Messdienstunternehmen zu einer Alternative zu großen Messdienst-Konzernen.

Quelle: MeasureNet