



**Die energiewirtschaftlichen Rollen und Möglichkeiten
zur Digitalisierung und Erweiterung der
Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft**

Joachim Lang, DEUMESS Kongreß, 17. – 18. Mai 2022

Agenda

- **Kurzvorstellung**
- **Trends der Immobilienwirtschaft, Chancen für Messdienstleister und/oder Immobilienwirtschaft**
 1. Smart Meter Rollout
 2. Multi-Metering
 3. Dezentrale Energieerzeugung und Mieterstrom-/Quartierslösungen
 4. Ladeinfrastruktur
- **Rollen der Energiewirtschaft**
 1. Messstellenbetreiber (**MSB**)
 2. Energieserviceanbieter (**ESA**)

Kurzvorstellung

1995 - 2020

T Mobile[™]

 **Kabel BW**

techem

DISCOVERGY
DISCOVER YOUR ENERGY

Seit 2021

Con**SALE**ting

 **Mako365**

Kurzvorstellung

Con**SALE**ting

- Vertriebs- und Managementberatung
- Interims-Management
- Beratung zu fachspezifischen Themen wie Messstellenbetrieb, energie-wirtschaftliche Prozesse und Ladeinfrastruktur



Kurzvorstellung



Full-Service-/Business-Process-Outsourcing Dienstleister für energiewirtschaftliche Prozesse und Beratung

- Operative Abwicklung von Marktkommunikationsprozessen
- Beratung beim Aufbau der wMSB-Rolle
- Operative Abwicklung von MSB-Prozessen
- Mieterstromprojekt-Administration
- Entwicklung und Betrieb webbasierter App für Energieserviceanbieter

Agenda

- **Kurzvorstellung**
- **Trends der Immobilienwirtschaft, Chancen für Messdienstleister und/oder Immobilienwirtschaft**
 1. Smart Meter Rollout
 2. Multi-Metering
 3. Dezentrale Energieerzeugung und Mieterstrom-/Quartierslösungen
 4. Ladeinfrastruktur
- **Rollen der Energiewirtschaft**
 1. Messstellenbetreiber (**MSB**)
 2. Energieserviceanbieter (**ESA**)

1. Smart Meter – Quo Vadis?

**Wo steht der Smart Meter Rollout?
Welche Messstellen sind wann betroffen?**



Smart Meter Rollout

Moderne Messeinrichtung (mME) <-> intelligentes Messsystem (iMSys)

- **Moderne Messeinrichtung**
- Digitaler Zähler ohne Kommunikationseinheit
- Aufrüstbar zu iMSys durch entsprechendes Kommunikationsmodul
- Aktuelle Zählerstände / Werte bis zwei Jahre im Rückblick
- Mindeststandard als Ersatz für alle analogen Zähler → **Komplette Ablösung bis spätestens 2032**

Smart Meter Rollout

Moderne Messeinrichtung (mME) <-> intelligentes Messsystem (iMSys)

- **Moderne Messeinrichtung**
- Digitaler Zähler ohne Kommunikationseinheit
- Aufrüstbar zu iMSys durch entsprechendes Kommunikationsmodul
- Aktuelle Zählerstände / Werte bis zwei Jahre im Rückblick
- Mindeststandard als Ersatz für alle analogen Zähler → **Komplette Ablösung bis spätestens 2032**
- **Intelligentes Messsystem**
- Digitaler Zähler mit Kommunikationseinheit (SMGW)
- Datenübertragung abrufbar auf **15-Min. Werte**
- Einbaustart seit 2021 bei **Pflichteinbaufällen**, ab 6.000 kWh Jahresverbrauch
- Optionaler Einbau möglich
- → freie Wahl des Messstellenbetreibers

Smart Meter Rollout - Übersicht

Jahresverbrauch/Anlagentyp	Rollout nach der Markterklärung des BSI vom 31. Januar 2020	Rollout nach MsbG
bis 6.000 kWh (ohne RLM-Messung)	optional (Entscheidung des Messstellenbetreibers)	optional (Entscheidung des Messstellenbetreibers)
ab 6.000 kWh (ohne RLM-Messung)	ja	ja
unabhängig vom Verbrauch (mit RLM-Messung)	nein	ja
Kund*in mit steuerbarer Verbrauchseinrichtung gem. § 14a EnWG (z.B. Wärmepumpe oder Wallbox)	nein	ja
Erzeugungsanlagen (EE- und KWK-Anlagen) 1 bis 7 kW installierte Leistung	nein	optional (Entscheidung des Messstellenbetreibers)
Erzeugungsanlagen (EE- und KWK-Anlagen) ab 7 kW installierter Leistung	nein	ja

* nach der Markterklärung des BSI vom 31.01.2020

Smart Meter – Vorteile u. Lösungen

- Verbrauchsdaten werden remote verfügbar, in verschiedensten Auflösungen (bis zu Sekundenwerten)
- Vereinfachen der Kommunikation zwischen wachsender Anzahl an Marktteilnehmer
- Neue Dienstleistungen zu Monitoring, Wartung und Optimierung
- Einbindung in Smart Home und IoT-Anwendungen
- Grundlage für Quartiers- u. Mieterstrommodelle



Smart Meter – Vorteile u. Lösungen



- Dynamische Strom- und Ladetarife für Haushaltskunden oder Prepaid
- Wärmepumpensteuerung über Smart Meter Gateway
- Post-EEG Geschäftsmodelle durch Prosumer-Communities, P2P-Energiehandel oder Speicherverbünde
- Zusätzlicher Steuerungshebel zur Netzstabilität → stützt fortschreitende Elektrifizierung der Energiewende

2. Multimetering



- GEG, GEIG u. WEMoG erhöhen energetische Anforderungen an, Immobilien u.a. bzgl. Ladeinfrastruktur und Wärmeversorgung
- Januar 2027: Pflicht zur fernauslesbaren Submetering-Messausrüstung für Neu- und Bestandsliegenschaften
- Neue Heizkostenverordnung (HKVO): monatliche Verbrauchsinformation für Bewohner ist Pflicht



Sparten von Strom und Gas über Wasser bis hin zu Wärme- und Heizkostenverteilung, wachsen zusammen. **Metering muss zukünftig noch mehr ganzheitlich gedacht werden**

Multimetering – Das Liegenschaftsmodell

§5 MsbG

- Gibt Nutzer Recht zur freien Wahl des Messstellenbetriebs
- Für Haupt- und Untermessungen

§6 MsbG

- **Liegenschaftsmodell:**
Besitzer / Verwalter können einheitlichen MSB für ganze Liegenschaft wählen
- Effizientere Digitalisierungsprozesse der Messtechnik und Ablesung
- Grundlage für Skalierung von Mieterstrom- oder Quartierslösungen

Vorteile für Eigentümer/Verwalter

- Breitflächige Rollouts
- Einbindung aller Sparten (Strom, Gas, Wasser, Wärme etc.)
- Vereinheitlichung der Ansprechpartner
- Zentrale Verwaltung (Auslese, Wartung, Abrechnung etc.)
- Variable Tarife, Gamification und weitere Dienstleistungen werden skalierbar

3. Dezentrale Energieerzeugung und Mieterstrom-/ Quartierslösungen

- Bis 2030 will die Bundesregierung 140 Gigawatt an Photovoltaik zubauen
- Inkl. Solarpflicht für alle geeigneten Dachflächen
- Weiter Bürokratie-Abbau und Stärkung lokaler Bürger-Energie

➔ Dezentrale Erzeugung weiter auf dem Vormarsch



Energiewende vor Ort

Mieterstrom

- Erzeugung direkt im Objekt – durch PV, BHKW oder hybride Lösungen
- Energieversorgung und direkte Abrechnung der Mietparteien, gerade in Mehrfamilien- oder Mischimmobilien
- Steigert Immobilienattraktivität und Mieterbindung

Lokaler Energieverkauf

- Vermietung von Dachflächen zur PV-Erzeugung
- Zusammenschluss zu Verbundspeicher- oder Prosumer-Communities
- Erneuerbare Energie wird dort verbraucht und verkauft, wo erzeugt



Energiewende findet nicht mehr nur in gewerblichen Anlagen oder dem privaten Einfamilienhaus, **sondern längst direkt in Mehrfamilienobjekten statt**

Chancen – Digitalisierung als Schlüssel

- Digitale Messinfrastruktur bildet hierfür das Fundament
- Fernauslesung, Datengranularität, Monitoring- und Abrechnungsdienstleistungen als Türöffner für Skalierbarkeit

Damit wird

- Immobilienwirtschaft direkter Treiber der Energiewende
- Messdienstleister Spielmacher in Quartierslösungen
- Aktive Eigenumsetzung genauso möglich wie Projektierung in Zusammenarbeit mit spezialisiertem Dienstleister

4. Ladeinfrastruktur



Trend zur E-Mobilität nimmt weiter zu

Neuzulassungen E-Autos

2019 → 63.280

2020 → **194.160**

2021 → **355.961**

Ladestationen

2020 → 21.000

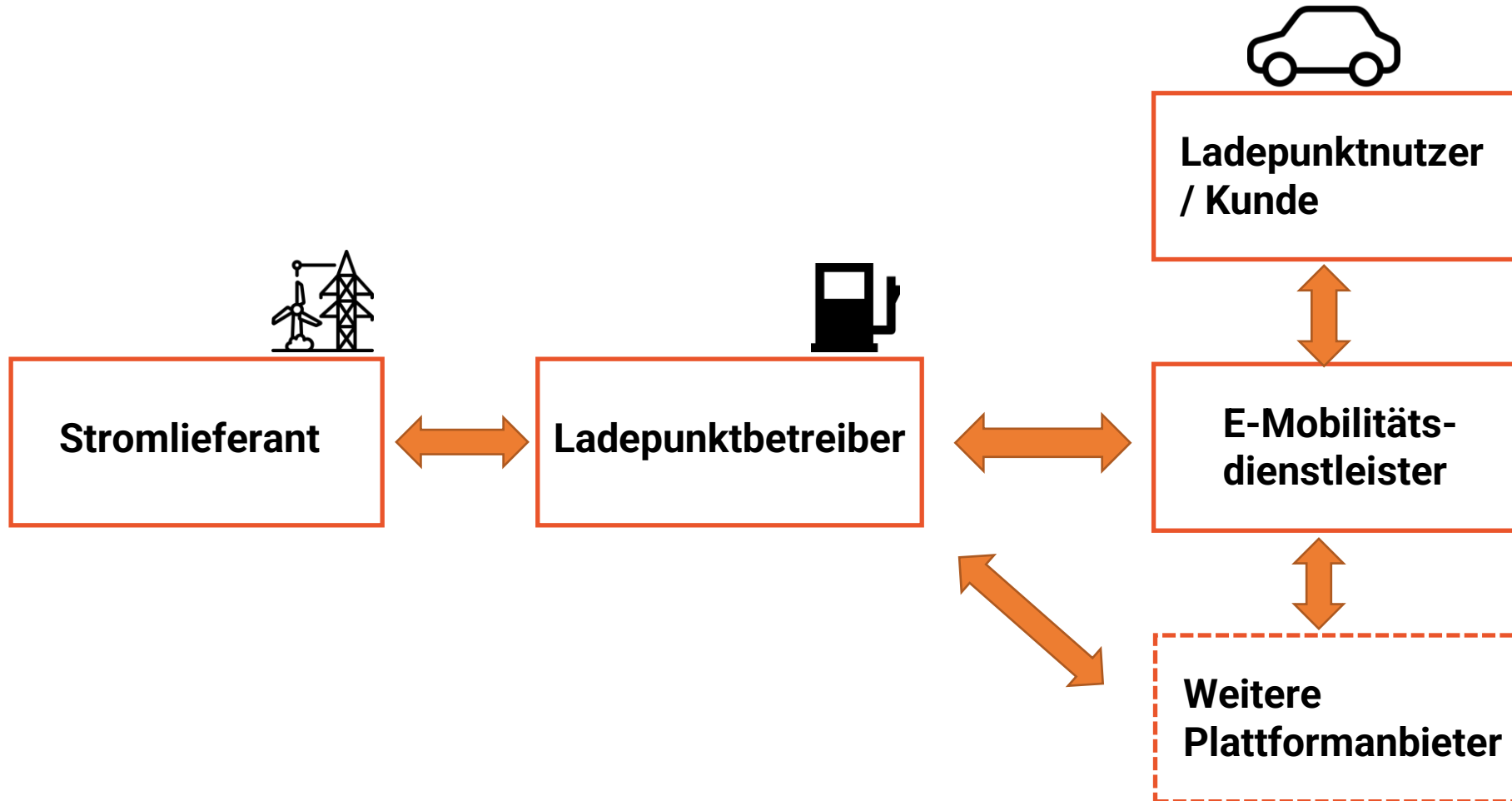
2022 → **26.000**

Laden – Zuhause, Vor Ort, Überall

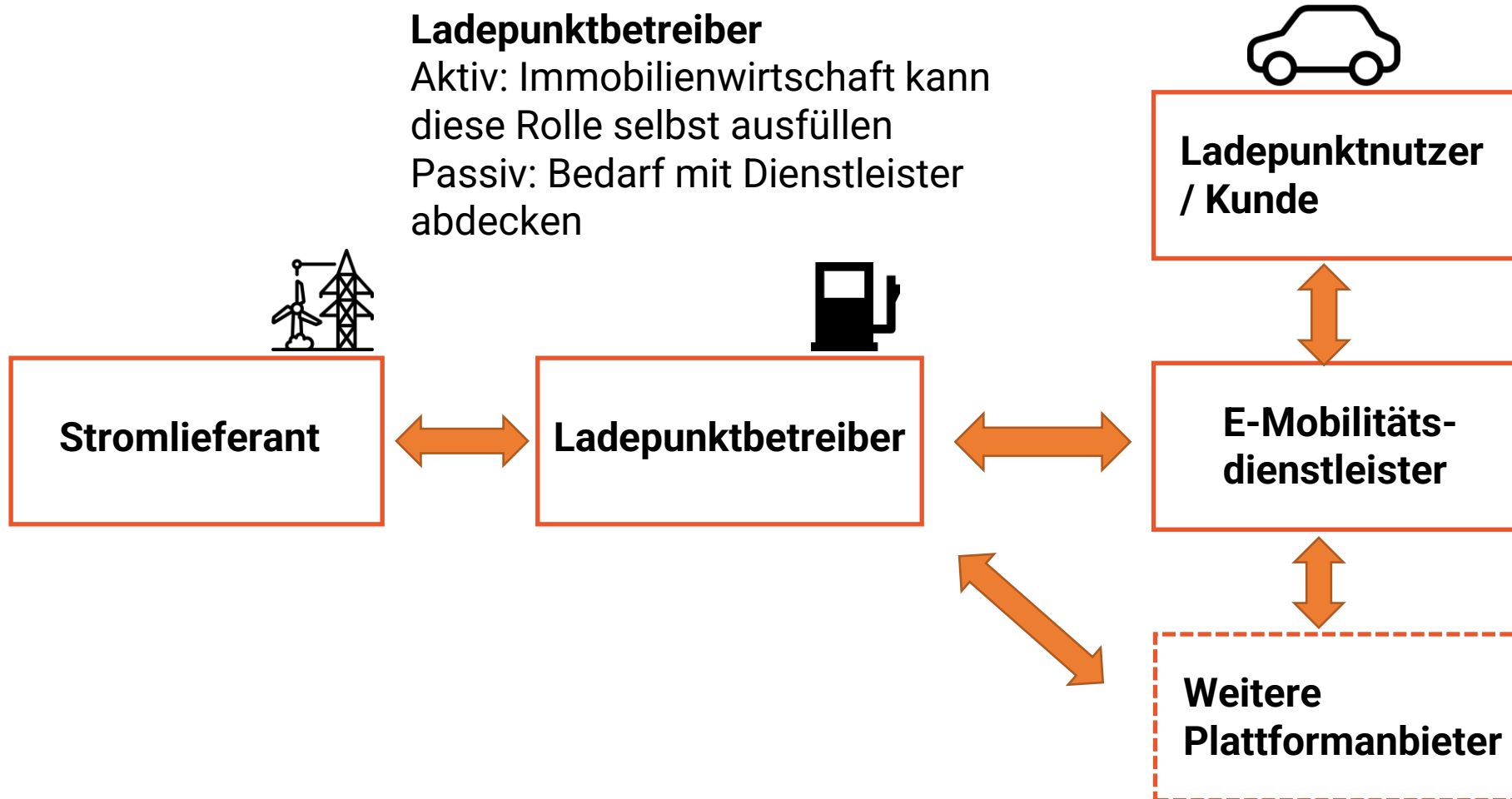
- Bedarf für Ladepunkte weiter riesig
- BNetzA rechnet bis 2030 mit bis zu 1.000.000 notwendigen öffentlichen Ladesäulen
- Sowohl das **Laden zu Hause** als auch **am Zielort** und damit an der Arbeitsstätte **wird zum Standard werden**



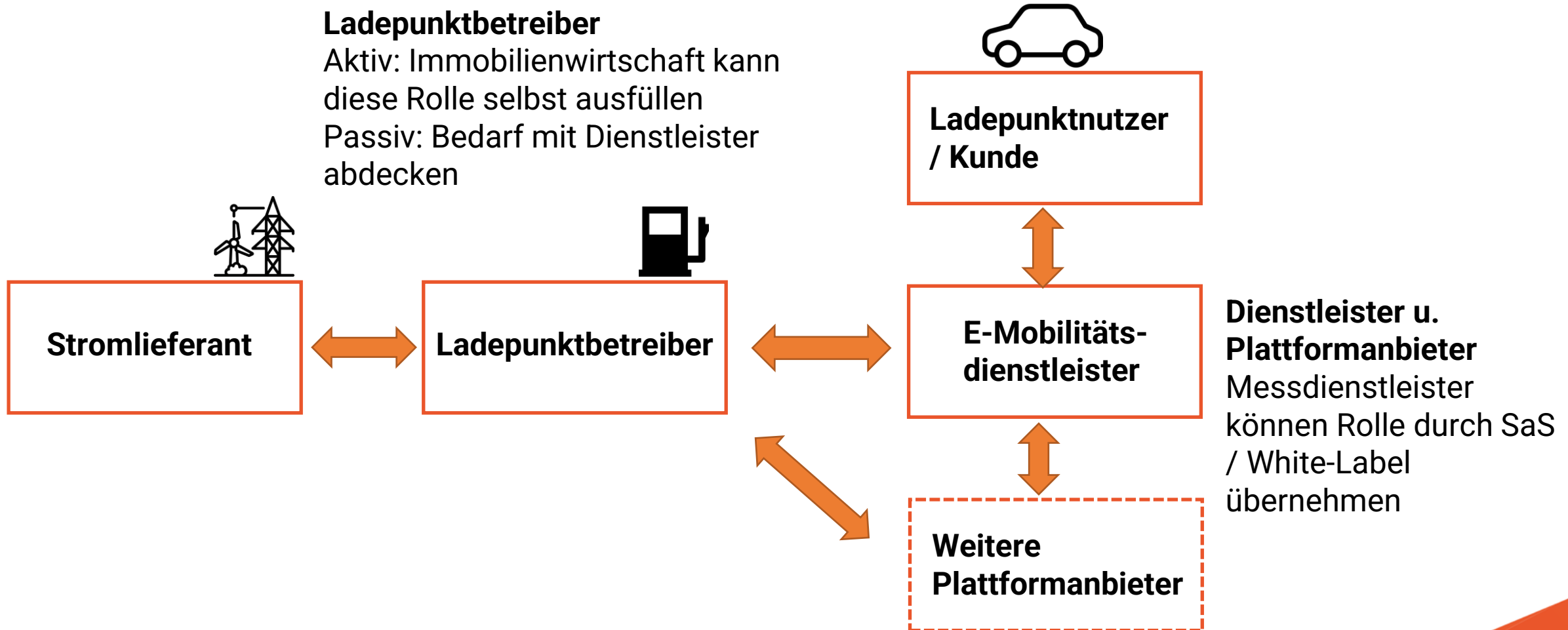
Laden – Rollenverteilung



Laden – Rollenverteilung



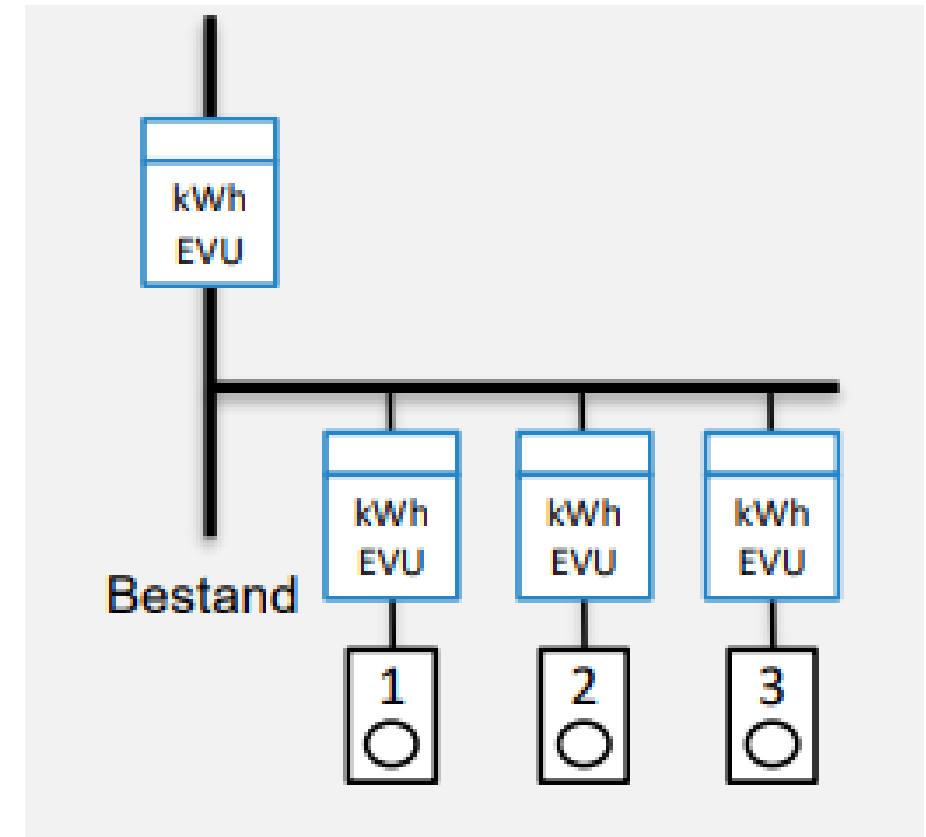
Laden – Rollenverteilung



Laden – Möglichkeiten zur Umsetzung

Zur Umsetzung und Abrechnung
– „Wo hängt die Wallbox“?

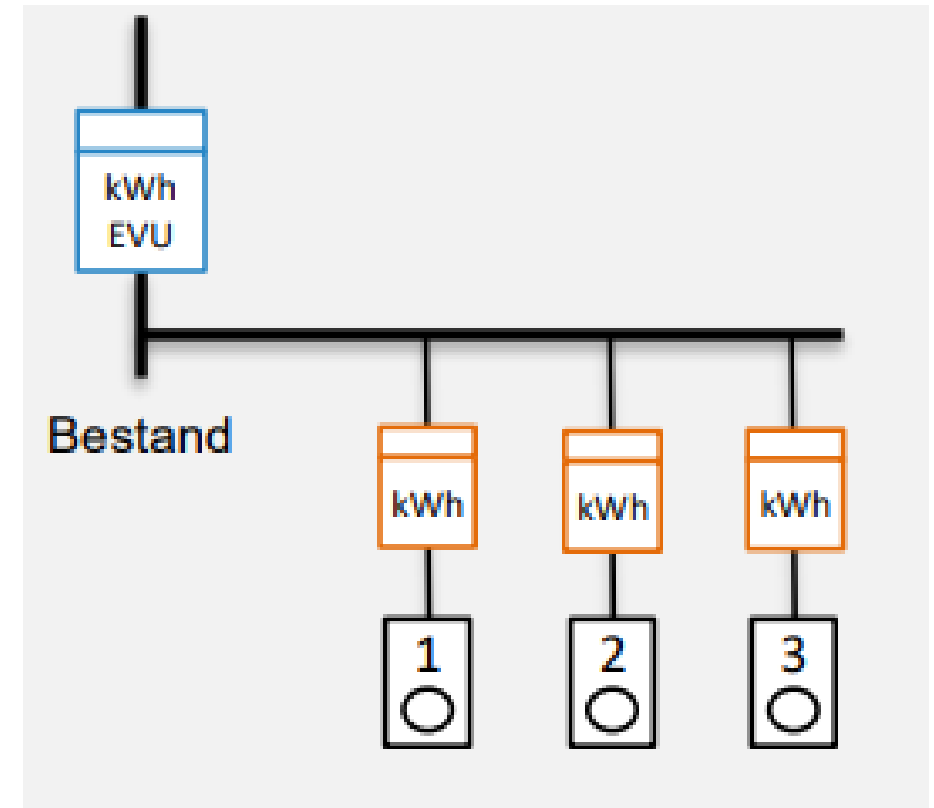
- **Ladestation / Wallbox direkt am Haushaltszähler:**
- Keine separate Erfassung
- Ladevorgang wird über Haupt-/Wohnungszähler gemessen
- Keine eigene Abrechnung notwendig



Laden – Möglichkeiten zur Umsetzung

Zur Umsetzung und Abrechnung
– „Wo hängt die Wallbox“?

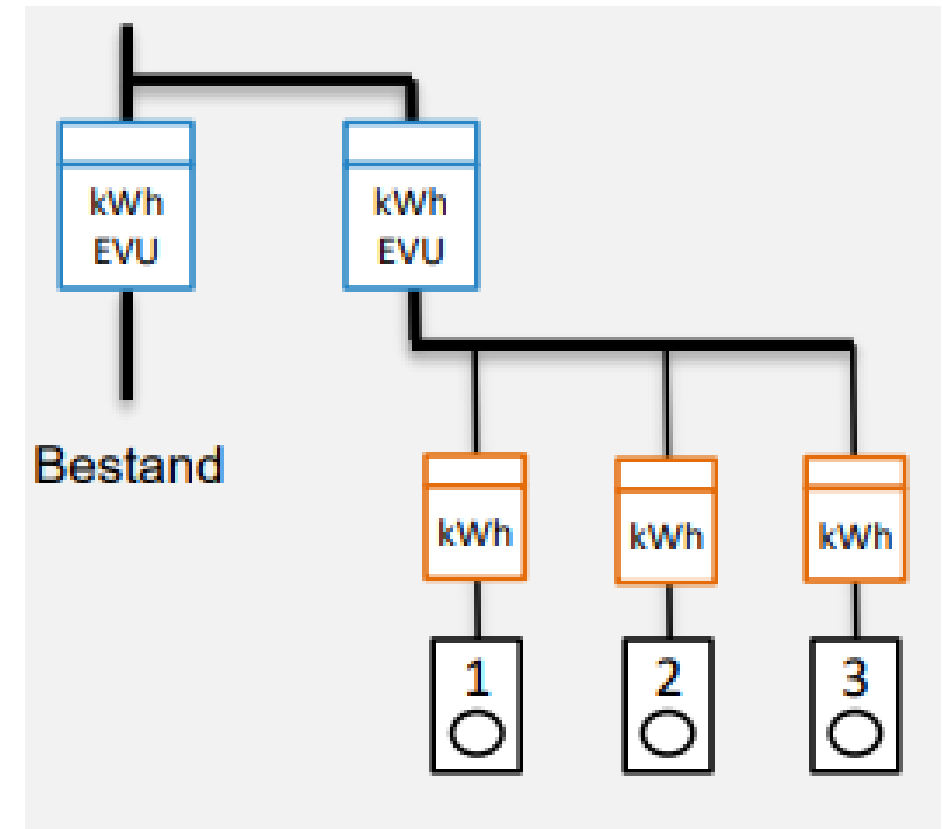
- **Ladestation / Wallbox hinter Allgemeinstromzähler:**
- Separate Abrechnung gefragt
- Abrechnung mit einzelnen Ladestation-Nutzern wird notwendig
- Messdienstleister kann Abrechnung übernehmen



Laden – Möglichkeiten zur Umsetzung

Zur Umsetzung und Abrechnung
– „Wo hängt die Wallbox“?

- **Ladestation / Wallbox hinter separatem Zähler:**
- Abrechnung mit Nutzern notwendig
- Station kann durch Dritten betrieben, versorgt und abgerechnet werden
- Lösung über White-Label und ähnliches abbildbar



Laden – Möglichkeiten zur Umsetzung

- Die verschiedenen Rollen in der E-Mobilität bieten die Möglichkeiten eine aktive Rolle einzunehmen
- Je nach Anwendungsfall und örtlichen Gegebenheiten kommen unterschiedlichste Umsetzungen zum Tragen
- Messdienstleister, Immobilienwirtschaft oder Service-Betreiber können eine aktive und auch überschneidende Rollen ausfüllen
- Bspw: Mieterstromlösungen mit Strombelieferung und Ladesäulenbetrieb



Agenda

- **Kurzvorstellung**
- **Trends der Immobilienwirtschaft, Chancen für Messdienstleister und/oder Immobilienwirtschaft**
 1. Smart Meter Rollout
 2. Multi-Metering
 3. Dezentrale Energieerzeugung und Mieterstrom-/Quartierslösungen
 4. Ladeinfrastruktur
- **Rollen der Energiewirtschaft**
 1. Messstellenbetreiber (**MSB**)
 2. Energieserviceanbieter (**ESA**)

Rollen der Energiewirtschaft

1. Messstellenbetreiber (MSB)

Grundzuständiger und wettbewerblicher
Messstellenbetrieb

➔ **Chancen als wMSB**

2. Energieserviceanbieter (ESA)

➔ **Vorteile als ESA?**

1. Messstellenbetrieb

Grundzuständiger MSB <-> Wettbewerblicher MSB
Basis gebildet durch Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) von 2016

- **gMSB**
- Jede Verbrauchsstelle muss mit einer Messstelle ausgestattet sein
- Grundzuständige Verantwortlichkeit für Messstelle im eigenen Netzgebiet
- (In der Regel) ausgeführt durch regionalen Netzbetreiber
- Betrifft den Großteil der Verbrauchsstellen

1. Messstellenbetrieb

Grundzuständiger MSB <-> Wettbewerblicher MSB
Basis gebildet durch Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) von 2016

- **gMSB**
 - Jede Verbrauchsstelle muss mit einer Messstelle ausgestattet sein
 - Grundzuständige Verantwortlichkeit für Messstelle im eigenen Netzgebiet
 - (In der Regel) ausgeführt durch regionalen Netzbetreiber
 - Betrifft den Großteil der Verbrauchsstellen
- **wMSB**
 - Dritter, der nach §9 [MsbG] die Aufgabe des Messstellenbetriebs nach Beauftragung übernimmt
 - Stellt Mehrwertdienstleistungen, Prozess- und Kostenoptimierung in den Fokus
 - Agiert meist regional ungebunden

wMSB – dem Ruf folgen

Chancen des wettbewerblichen MSBs

- Ermöglicht einheitlichen Smart Meter Rollout
- Verbrauchstransparenz für Kunden als weiterer Service → erhöht Kundenbindung
- Stabilere Basis für individuellere und bessere Kundenbetreuung
- „Besetzung“ der Messstelle (Strom / Gas) verhindert konkurrierende Angebote des lokalen Messstellenbetreibers (gMSB)
- Produktbündelungen zur weiteren Differenzierung im Wettbewerb



wMSB – dem Ruf folgen

Wie wMSB umsetzen?

- **Von Null auf** – eigene wMSB-Rolle und komplette eigenständige operative Abwicklung sämtlicher Aufgaben
- **Dienstleister** – eigene wMSB-Rolle mit Dienstleisterunterstützung für die Teilaufgaben ohne eigenes Know-How
- **Full-Service MSB-Dienstleister** – ohne eigene wMSB-Rolle, Dienstleister übernimmt alle Gewerke und Aufgaben



➔ Wege zur Umsetzung von wMSB sind so vielfältig, wie die spezifischen Herausforderungen. Keine Frage, ohne Antwort.

2. Energieserviceanbieter - ESA

Heute – Energiedaten sind als Anschlussnutzer (oder Beauftragter dessen) nur umständlich beim zuständigen MSB einzuholen. Warum?

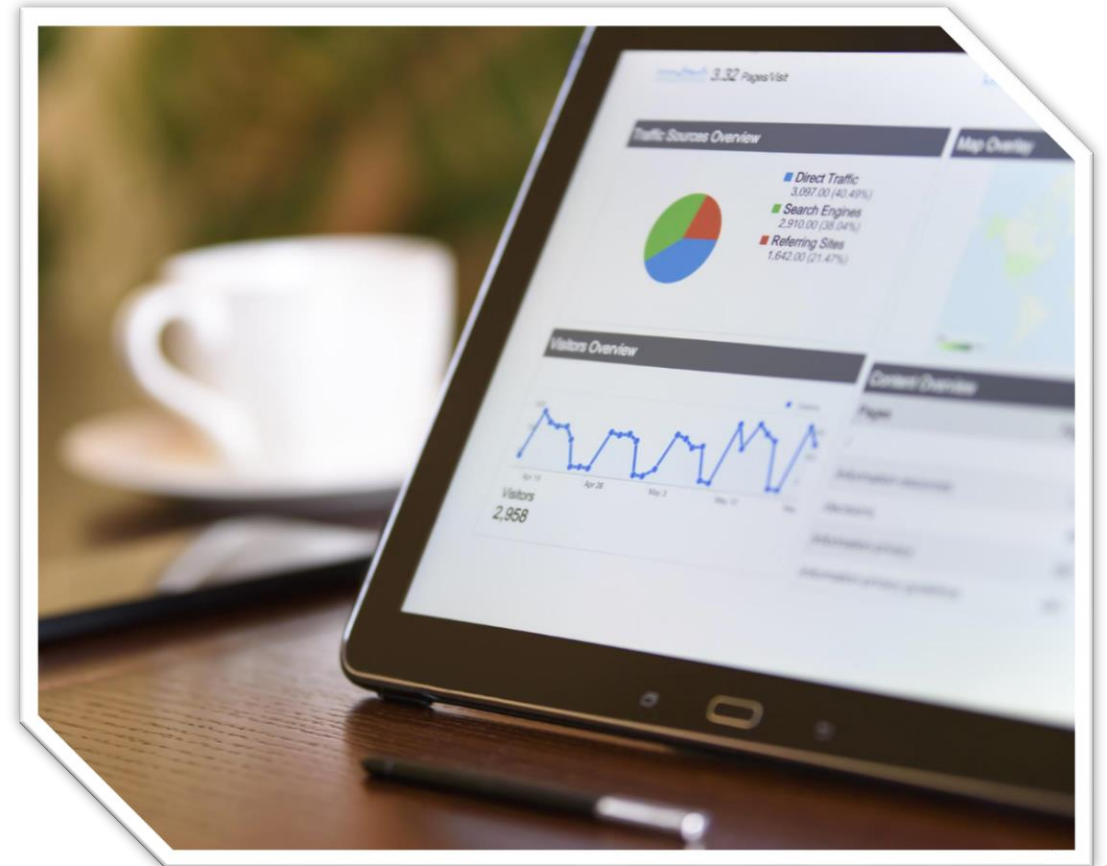
- Kein bestehender Anspruch auf Datenerhalt
- Bilaterale Anfrageprozesse nicht standardisiert
- Nachbearbeitungsaufwand aufgrund unterschiedlicher Datenformate

Zum 01.10.2022 – Neue Marktrolle „Energieserviceanbieter (ESA)“

- Ermöglicht Anforderung von Energiedaten (bspw. Stromverbrauchsdaten) über die sog. Marktkommunikation
- Sorgt für bundeseinheitliche Standards und Dateiformate
- Verringert manuelle Aufwände, konzentriert Expertise

ESA – Vorteile

- Bietet bundesweit einheitlichen Prozess zur Messdatenbestellung
- Erhöhte Datenqualität
- Häufigere Datenabfragen ohne Mehraufwände
- Qualität der Energie- und Kundenberatung steigt
- Neue Dienstleistungen / Benchmarks werden möglich
- Konzentriert Know-How zu Anforderungen und MaKo-Prozessen



ESA – Aufgaben und Herausforderungen

Pflichten des ESA

- Arbeitet sich in Prozesse der neuen Rolle und Standardisierung ein
- Sorgt für geregelten Datenaustausch durch EDIFACT und 1:1-Kommunikation
- Umsetzung der Anpassungen in der Marktkommunikation (MaKo)

Herausforderungen

- Wenig ready-to-use Software- oder Applikationslösungen für Energieserviceanbieter



ESA – Antworten auf die Energiewende

- Möglichkeit standardisiert und auf einfachem Weg, regelmäßig Energieverbrauchsdaten zu erhalten
- Zunächst nur für die Sparte Strom relevant, weitere Sparten werden folgen
- Mittelfristig wird Spartenübergreifendes Verbrauchsmanagement möglich
- Standardisierte Datenlieferung für Mehrwertdienste, Analyse- oder auch Reportingzwecke
- Abrechnung im Mieterstromobjekten denkbar, aber regulatorisch nicht zulässig



Fazit

Der wettbewerbliche Messstellenbetreiber (wMSB)

- Zur Umsetzung von großflächigen Rollouts im Smart Metering
- Ermöglicht Mehrwertservice und Digitalisierung aller Sparten
- Grundlage für Mieterstrom- und Quartiersprojekte
- Aufbauhelfer der Ladeinfrastruktur

Der Energieserviceanbieter (ESA)

- Einziger Weg als nicht Nicht-MSB für Energieverbrauchsdaten
- Ermöglicht Mehrwertdienstleistung und –services ohne eigene Geräte
- Reduziert eigenen Aufwand durch Standardisierung

Fazit

Für **Messdienstleister** oder die **Immobilienwirtschaft** gibt es keinen Grund, die Trends der Energiewende nicht **aktiv mitzugestalten**.

Neue Pflichten stellen **Chancen** dar und die Möglichkeit, **zukünftige Geschäftsfelder** jetzt zu erschließen.

Fehlendes Know-How ist **keine Bremse**, statt Aufbau von Null gibt es bereits fähige **Dienstleister zur Umsetzung**.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Joachim Lang
Geschäftsführer

Tel: 0172 6635642
Mail: joachim.lang@consaleting.de