

Mit digitalen Produkten Mehrwerte schaffen

Neue Partnerschaften zwischen Messdienstleister und der Wohnungswirtschaft

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Neue Partnerschaften zwischen Messdienstleister und der Wohnungswirtschaft

Rund jede sechste Wohnung in Deutschland erhält Energie- /Mess- und Abrechnungsdienstleistungen eines Mitgliedes von DEUMESS.

Heiz-
Nebenkosten-
abrechnungen

Legionellen-
prüfung

Messgeräte-
management

Energieausweise

Rauchwarnmelder

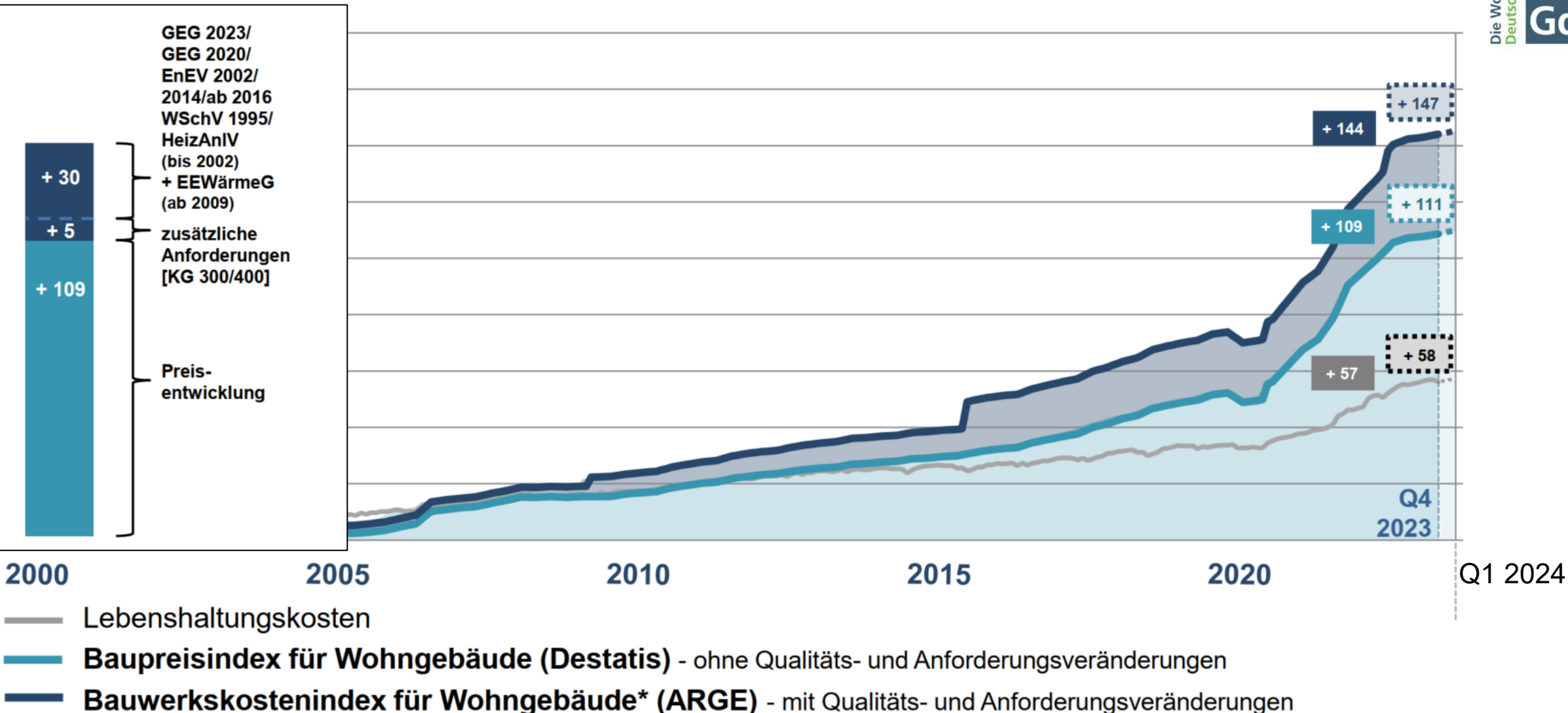
 **Wir, die Wohnungswirtschaft, brauchen Unterstützung bei der Bewältigung unserer Aufgaben & Herausforderungen und diese haben sich weiterentwickelt & geändert.**

Neue Partnerschaften zwischen Messdienstleister und der Wohnungswirtschaft

- 1.) Wir brauchen Partnerschaften, um Lösungen für unsere bestehenden und zukünftigen Probleme zu finden. Wir müssen die bestehenden Dienstleistungen weiter entwickeln.**
- 2.) Daten, Messkonzepte und digitale Produkte aus und für Gebäude und Wohnungen spielen eine herausragende Rolle, weil diese weit über Abrechnungen hinaus gebraucht werden.**
- 3.) Wir sollten zusammen diskutieren, welche digitale technologische Basis, Datenbasis und am Ende digitale Produkte wir für Wohnungsunternehmen, für Mieter benötigen.**

1. **Geschäftsklima & Investitionen:** Deutlicher Absturz infolge der anhaltenden und sich überlagernden Krisen
2. **Bautätigkeit:** Begonnene Projekte fertig gestellt – es folgt der Absturz
3. **Baukosten:** Die Preise für den Wohnungsbau entwickeln sich weiter deutlich nach oben
4. **Zuwanderung:** Anhaltend hohe Zuwanderung auch infolge des Ukraine-Kriegs lässt Leerstand schrumpfen und Wohnungsmangel steigen
5. **Wohn- und Betriebskosten:** Wohnen & Betrieb der Gebäude in Deutschland verteuert sich insbesondere durch steigende Energiekosten
6. **Klimaziele:** Hohe Kostensteigerungen durch GEG und EU-Energieeffizienzrichtlinie – sozial gerechte Förderung nötig

Kostenentwicklungen im Bau

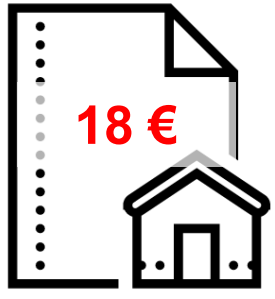
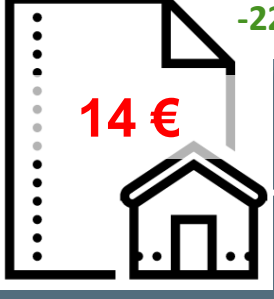
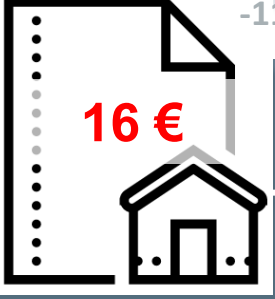
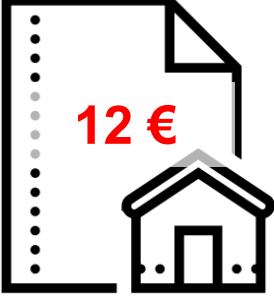


Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Auswirkung der Rahmenvereinbarung 2.0 für serielles und modulares Bauen und einer möglichen Zinssubvention auf 1%

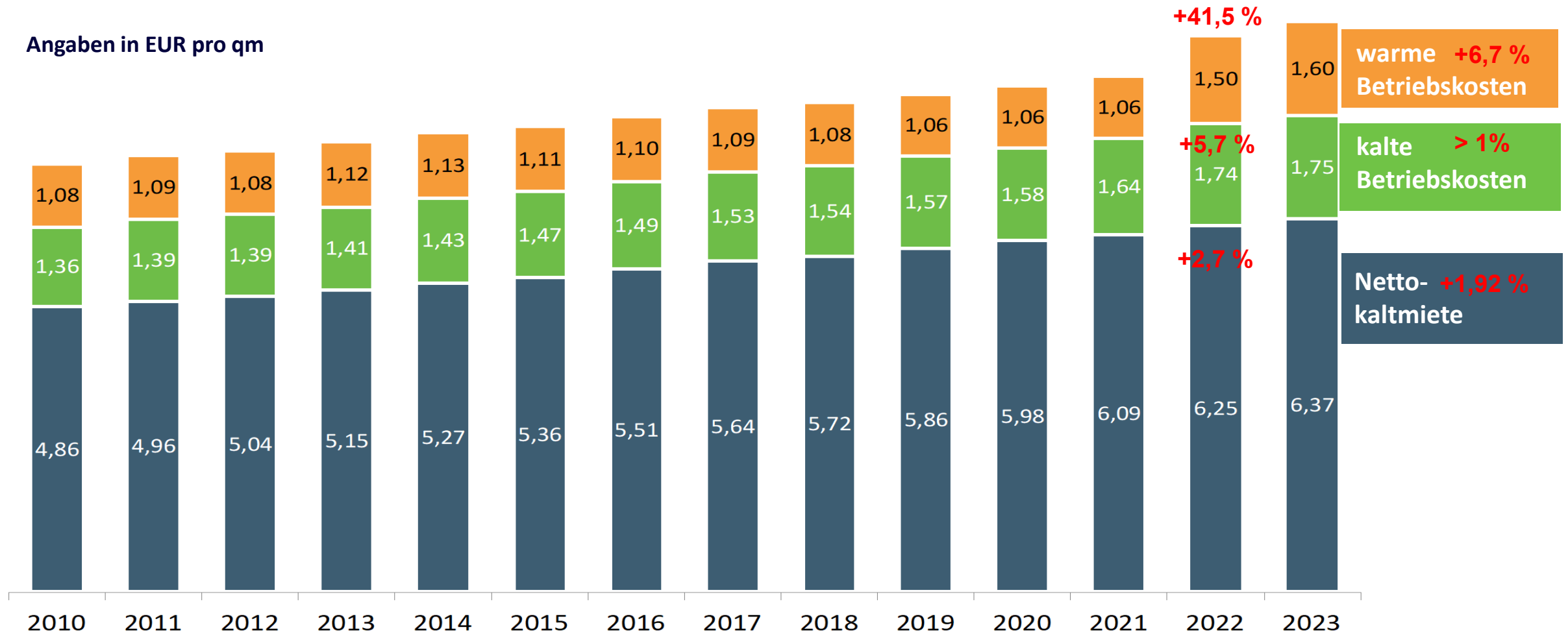
Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE
Baukosten Mittelwert 3.200 € (Preise 2.370 € - 4.370 €)

**Miete nettokalt
pro qm
Wohnfläche**

	Stand 2023	Auswirkung Rahmenvereinbarung serielles Bauen	Auswirkung Zinssubvention auf 1%	Kombination: Rahmen- vereinbarung 2.0 und Zinssubvention
	 18 €	 14 €	 16 €	 12 €
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	18%	24%	24%	24%
Baukosten GEG [€/qm]	4.500	3.200	4.500	3.200
Gesamt [€/qm]	5.500	4.200	5.500	4.200
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	7.119.000	5.062.400	7.119.000	5.062.400
Absolut [€]	8.701.000	6.644.400	8.701.000	6.644.400
Zinssatz 10 Jahre fest	3,5%	3,5%	1,0%	1,0%
Anschlusszinssatz	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010 – 2023

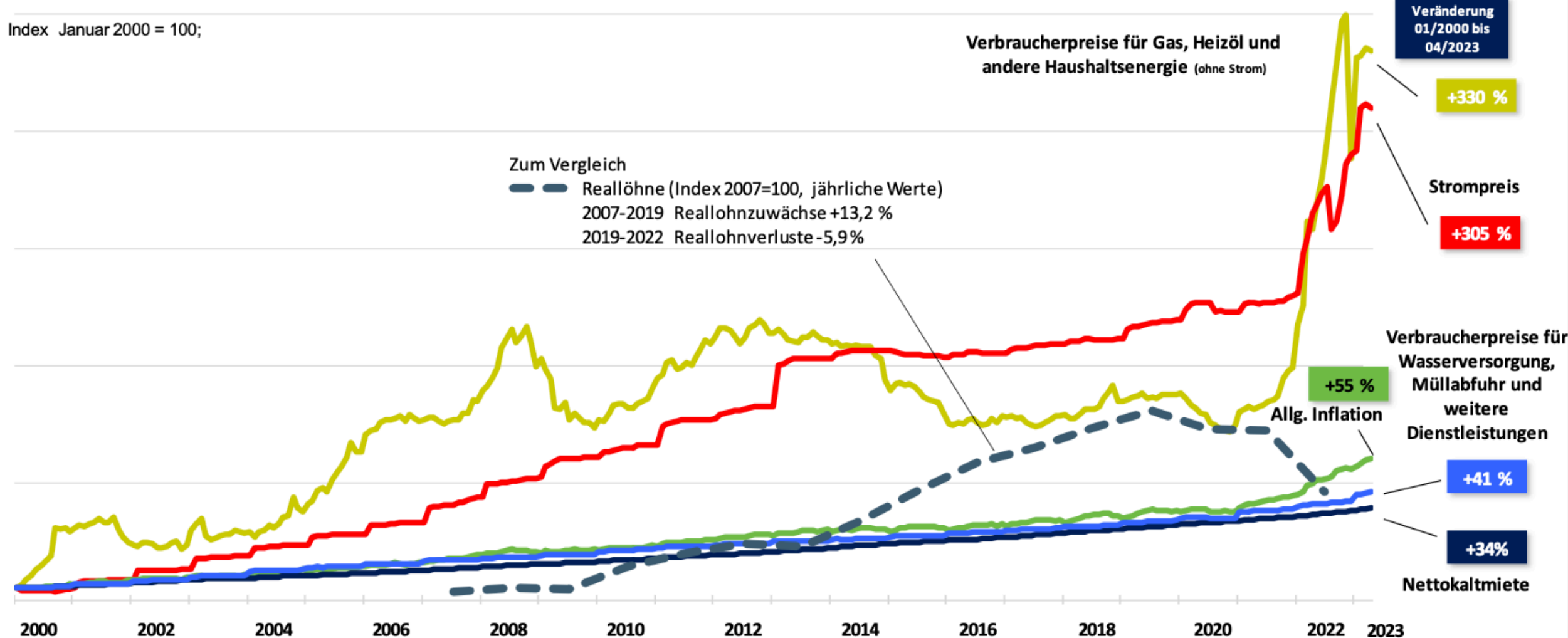
Angaben in EUR pro qm



Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index Januar 2000 = 100;



Der Klimaschutzdruck auf den Gebäudesektor bleibt

Der Klimaschutzdruck auf den Gebäudesektor bleibt → EU-EPBD

- der Gebäudesektor hat sein Klimaziel 2023 fast erreicht (101 Mio. t CO₂ vs. 101 Mio t CO₂)

Politische Klimaschutzmaßnahmen greifen immer mehr in den Bestand ein

65% EE, kommunale Wärmeplanung, Worst Performing Buildings WPB

Ab 2027 Emissionshandel im Gebäudesektor mit Knappheitssignalen für Fossile

Gas: 30 EUR/t = 0,65 Ct/kWh brutto oder 100 EUR/t = 2,16 ct/kWh

Der Kostendruck auf dem Gebäudesektor & Mietern bleibt

Digitale Lösungen / Gebäudeautomation / Erhöhung der Messpunkte in Gebäuden

Anlagensteuerung
und -optimierung

Vernetzung von:

- Wohnungs-thermostaten
- Messeinrichtungen
- Anlagensteuerung

Digitale Daten-
integrationen und
Auswertungen für
WU

Automatisierte
Abrechnungs- und
Reporting /
Controlling
Instrumente

Integration von
Gebäude-
vernetzungen und
Messkonzepten
für Gebäude

Der Kostendruck auf dem Gebäudesektor & Mietern bleibt

Digitale Lösungen / Gebäudeautomation / Erhöhung der Messpunkte in Gebäuden



TOP FEATURE

Analyse & Optimierung

Einsparpotenziale erkennen und direkt realisieren, halb- oder vollautomatisch, ganz wie Sie wollen. Und weil kein System wie das andere ist, ist unsere intelligente datenbasierten Analyse der erste Schritt und das A und O.

- ✔ Übersichtliche Visualisierung und einfacher Export von Messdaten und Verbräuchen
- ✔ Ganzheitliche KI-basierte Systemoptimierung
- ✔ Sektorübergreifendes Lastmanagement

Unsere Empfehlung [Verweis Daten](#)

Ansicht in Technik →

	Erkannte Einstellung	Empfohlene Einrichtung ●	Anpassungen
Steigung Heizkennlinie	0.23	0.36	+0.12
Niveau Heizkennlinie	24 °C	22 °C	-2 °C
Vorlauftemperatur min	32 °C	30 °C	-2 °C
Vorlauftemperatur max	44 °C	40 °C	-4 °C
Nachtabenkung	Nein		23:00-4:00

Prognostizierte Einsparung

Einsparungen aller Gebäude →

Einsparungen Energie	Eingesparte CO ₂	Eingesparte Euro
14.000 kWh	2.000 kg	1200€

termios ist das smarte Heizsystem für Bestandsimmobilien. Es senkt Kosten und reduziert Emissionen.



Umsetzung 'Solarpaket I' – Verbesserungen für PV in der Wohnungswirtschaft

- **Verbesserungen für Mieterstrom bzw. PV-Anlagen allgemein (EEG) – zum Bsp.:**
 - Geförderter Mieterstrom i.S.d. § 21 Abs. 3 EEG (Mieterstromzuschlag)
 - Installation von Solaranlagen auf, an oder in einem (**neu**) 'Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes' – Keine Beschränkung mehr auf 'Wohngebäude'
 - Vereinfachungen hinsichtlich Regulatorik, Erstvertrag für 2 Jahre zulässig
- **Einführung eines zusätzlichen Modells für den erzeugungsnahen Verbrauch von Strom aus solarer Strahlungsenergie (§ 42 b EnWG-E)**
 - ➔ **"Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung"** mittels einer 'Gebäudestromanlage', die in, an oder auf **demselben** Gebäude oder einer **Nebenanlage** installiert ist, ohne Durchleitung durch ein Netz ...
 - ➔ Einführung eines zusätzlichen Messkonzeptes für die Messung des Gebäudestroms-Bezugs durch den Mieter

Neue Partnerschaften zwischen Messdienstleister und der Wohnungswirtschaft

Standards für die Datenintegration: Erstellung eines gemeinsamen Standards, ggf. einer Plattform für den Datenaustausch, die Datenintegration für die Systeme der WU & WohWiTechs

Digitales Basispaket: Entwicklung eines gemeinsam nutzbaren Basispaketes mit digitalen Lösungen für unterschiedliche Anwendungsbereiche (Heizung, Mieterkommunikation etc.)

Messwesen: Mitwirkung an der Gestaltung der technischen Integration zwischen Sub-Metering und Metering-Systemen in Gebäuden und Wohnungen

Serielles & modulares Bauen: Erstellung von Messkonzepten und dazugehörigen digitalen Lösungen für die Angebote in der Rahmenvereinbarung 2.0

Vielen DANK!

Mit digitalen Produkten Mehrwerte schaffen

Neue Partnerschaften zwischen Messdienstleister und der Wohnungswirtschaft

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.