

1. November 2024  
75. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK

## FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

GROSSER  
STIMMUNGSBERICHT

expo  
real

„SMART METERING KANN DIE ENERGIEEFFIZIENZ VON  
BESTANDSIMMOBILIEN ERHEBLICH STEIGERN“

DR. ANDREAS KINDT, MARTIN LUKASCHEWITSCH

2024



## FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

## „SMART METERING KANN DIE ENERGIEEFFIZIENZ VON BESTANDSIMMOBILIEN ERHEBLICH STEIGERN“

Nur wer seine Energie- und Ressourcenverbräuche kennt, kann sie senken. Was zunächst so einfach klingt, ist in der technischen Umsetzung aber oft gar nicht so problemlos zu bewältigen. Denn die Vielzahl an Einflussfaktoren wie unterschiedliche Standorte, Baujahre, technische Anlagen, zuständige Energieversorger und Mieterstrukturen, erschwert es Bestandsaltern, eine einheitliche Mess- und Dateninfrastruktur zu etablieren. Wie Smart Metering dabei helfen kann und somit auch einen wichtigen Beitrag zum ESG-konformen Immobilienmanagement leistet, erläutern Andreas Kindt und Martin Lukaschewitsch im Redaktionsgespräch. Polis setzt seit 2022 auf die technische Unterstützung des Partners Qivalo, um ein ganzheitliches digitales Monitoring aller Verbrauchsmedien zu ermöglichen und die Ausgangslage für einen noch effizienteren Gebäudebetrieb zu schaffen. Davon profitiert am Ende nicht nur der Bestandhalter selbst, sondern auch die Mieter, wie Kindt erklärt. Denn diese können so ihren individuellen Energie- und Wasserverbrauch auch unterjährig genau verfolgen und damit bewusster steuern.

Red.

**Herr Lukaschewitsch, Ihr Unternehmen bietet innovative Messlösungen für die Immobilienwirtschaft an. Was kann man sich darunter vorstellen?**

**Martin Lukaschewitsch:** Mit unserer intelligenten Messinfrastruktur digitalisieren wir bundesweit die Ablesung, Visualisierung sowie die verbrauchsabhängige Abrechnung von Wärme-, Wasser- und Stromzählern in Gebäuden. Durch eine ganzheitliche Funkfernablesung bieten wir Immobilieneigentümern eine offene und modulare Plattform, die alle Zähler täglich ausliest und verwaltet. Unser Endgerä-

temanagement sorgt für einen reibungslosen Betrieb der Plattform und die korrekte Erfassung aller Verbrauchswerte. So garantieren wir eine voll digitalisierte und automatisierte Datenerhebung für mehr Transparenz im Gebäudebetrieb.

**„Das umfassende Monitoring von Gebäudeanlagen stellt einen der entscheidenden Faktoren dar, um deren Effizienz zu steigern.“**

Martin Lukaschewitsch

## ZUR PERSON

### DR. ANDREAS KINDT

Leiter ESG, POLIS Immobilien AG, Berlin



Foto: POLIS



## ZUR PERSON

### MARTIN LUKASCHEWITSCH

Leiter Portfoliomanagement Real Estate, QIVALO GmbH, Mannheim



Foto: QIVALO



**Qivalo hat es sich unter anderem zur Aufgabe gemacht, den Energieverbrauch von Immobilien zu optimieren. Wie wollen Sie dies bewerkstelligen?**

**Martin Lukaschewitsch:** Das umfassende Monitoring von Gebäudeanlagen stellt einen der entscheidenden Faktoren dar, um deren Effizienz zu steigern und den Energieverbrauch zu verringern. Probleme bei der Messinfrastruktur oder nicht bedarfsgerecht eingestellte Anlagen sorgen in vielen Fällen zu einem Mehrverbrauch. Die kontinuierliche Überwachung von Verbräuchen und technischen Anlagen macht solche Ineffizienzen transparent und schafft so die Grundlage für eine Verbrauchsoptimierung.

**Im vergangenen Jahr hat Polis mit dem portfolioweiten Rollout des Smart-Metering-Systems in Zusammenarbeit mit Qivalo begonnen.**

**Was sind die Zielstellungen dieses Projekts und wie gestalten Sie dessen Umsetzung?**

**Andreas Kindt:** Unser Bestandsportfolio umfasst derzeit insgesamt 30 eigene Immobilien und sechs Immobilienverwaltungsmandate und damit unterschiedliche Standorte, Baujahre, technische Anlagen, zuständige Energieversorger und Mieterstrukturen. Unter Berücksichtigung dieser Vielzahl an Einflussfaktoren muss eine einheitliche Mess- und Dateninfrastruktur geschaffen werden. Hier profitieren wir von der Kombination aus technologischem „Know-how“ auf Seiten Qivalos und der langjährigen Erfahrung, die unser Haus im Management und Betrieb von Bestandsgebäuden hat.

Basierend auf einer dezidierten Portfolioanalyse digitalisieren wir geeignete Zähler

für alle Verbrauchsmedien, also Wasser, Wärme und Strom, auf Hauptzähler- und sukzessive auf Unterzählerebene, sodass unter Berücksichtigung des Datenschutzes eine automatisierte Funkfernablesung und Einsicht in alle Verbrauchsdaten in nahezu Echtzeit möglich sind.

**Wie gewährleisten Sie die Integration aller Verbrauchsmedien auf Hauptzählerebene?**

**Andreas Kindt:** Auf Hauptzählerebene ist eine „Liberalisierung“ noch nicht durchgängig erfolgt. Für Wasser und Fernwärme besteht aktuell noch nicht die Möglichkeit, den kompletten Messstellenbetrieb vom grundzuständigen Messstellenbetreiber zu übernehmen. In enger Zusammenarbeit mit Qivalo sind wir deshalb auf die standortspezifischen Versorger zugegangen und haben individuelle Lösungen entwickelt, mithilfe derer wir im Rahmen des sogenannten kooperativen Messstellenbetriebs

die betreffenden Hauptzähler in die Datenarchitektur aufnehmen konnten.

Eine solche weitreichende Integration von Fernwärme- und Wasserverbräuchen in ein einheitliches Smart-Metering-System ist bisher noch nicht am Markt etabliert und

Andreas Kindt: Das auf unsere Anforderungen angepasste Smart-Metering-System von Qivalo erlaubt auf Ebene der Hauptzähler durch Daten in nahezu Echtzeit eine kontinuierliche Überwachung der Strom-, Wärme- und Wasserverbräuche innerhalb unseres Portfolios und bündelt die

nerhalb unserer Gebäude zu erheben. Dies könnte es Mietern künftig erlauben, ihren individuellen Energie- und Wasserverbrauch auch unterjährig genau zu verfolgen und damit bewusster zu steuern.

### „Unter Berücksichtigung der Vielzahl an Einflussfaktoren muss eine einheitliche Mess- und Dateninfrastruktur geschaffen werden.“

Andreas Kindt

ist Ergebnis des offenen und kreativen Austauschs zwischen unseren beiden Unternehmen, der stets getrieben ist von der Suche nach innovativen Lösungen.

Für die übrigen Verbrauchsmedien wie Gas und Strom besteht hingegen die Möglichkeit, in den sogenannten wettbewerblichen Messstellenbetrieb einzutreten. Für Gas ist dies unproblematisch. Für die Stromzähler ist dies aufgrund der objektspezifischen Situation jedoch wesentlich komplexer, da es in unseren Immobilien prinzipiell keinen „echten“ Hauptzähler gibt. Vielmehr hat neben dem Allgemiestrombereich jeder Mietbereich einen eigenen Hauptzähler.

Die Übernahme dieser Zähler ist rechtlich nur unter besonderen Voraussetzungen möglich und durch die hohe Anzahl der Mietbereiche bei Objekten mit einer Multi-Tenant-Vermietungsstrategie sehr aufwändig. Vor diesem Hintergrund wurde für diese Objekte eine Lösung zur Gesamtstrommessung erarbeitet, die den Einsatz einer zusätzlichen Messeinrichtung im bis dato ungezählten Bereich vorsieht. Diese misst kontinuierlich den kompletten Stromverbrauch des Gebäudes, woraus sich unter Abzug des bekannten Allgemiestromverbrauchs rechnerisch der Mieterstromverbrauch extrahieren lässt.

Informationen in einem zentralen Dashboard. Mithilfe der so erhobenen Verbrauchsdaten können detaillierte Analysen und Statistiken erstellt werden. Dazu zählen beispielsweise Lastspitzenanalysen, auf deren Basis eine optimierte zeitliche Steuerung von Heiz- und Kühlungsanlagen oder anderen energieintensiven Geräten erfolgen kann. Weiterhin können wir durch die lückenlose Datenbasis dynamische

### „Mithilfe der über Smart Metering erhobenen Verbrauchsdaten können detaillierte Analysen und Statistiken erstellt werden.“

Andreas Kindt

CO<sub>2</sub>-Bilanzen erstellen und durchgeführte Maßnahmen konkret nachevaluieren.

### Birgt die Implementierung eines Smart-Metering-Systems auch Potenziale für die Mieter von POLIS?

Andreas Kindt: Durch das umfassende Verbrauchsmonitoring auf Ebene der Hauptzähler steigern wir die Effizienz von technischen Anlagen und senken insgesamt

Messgeräten durch die Physikalisch-Technische Bundesanstalt können potenzielle Fehler oder Ungenauigkeiten in den Verbrauchsdaten frühzeitig erkannt und behoben werden.

### Wie steht es um den Datenschutz?

Martin Lukaschewitsch: Die Sicherheit der erhobenen Daten hat oberste Priorität. Daher werden ausschließlich Geräte verwendet, die vom Bundesamt für Sicherheit der Informationstechnik (BSI) zertifiziert und zugelassen sind. Die Verschlüsselung der Daten erfolgt gemäß den Vorgaben des BSI nach TR-03109; die Datenspeicherung findet ausschließlich in geschützten Rechenzentren in Deutschland statt. Zusätzlich implementieren wir Sicherheitsvorkehrungen wie umfassende Zugriffskontrollen und regelmäßige Software-Updates. Die Systeme sind so konzipiert, dass sie den geltenden Datenschutzbestimmungen der Europäischen Union entsprechen.

### „Letztendlich macht es keinen Unterschied, ob zehn oder 100 Gebäude an das Smart-Metering-System angeschlossen werden.“

Martin Lukaschewitsch

Wir gehen davon aus, dass wir eine vollständige Umsetzung bis Ende 2025 für alle Verbrauchsmedien auf Hauptzählerebene realisieren können.

### Was sind die primären Vorteile durch den Einsatz der Smart-Metering-Lösung von Qivalo?

den Energieverbrauch unserer Gebäude. Davon profitieren über die Nebenkosten perspektivisch auch unsere Mieter.

Zusätzlich eröffnet sich durch die von Qivalo erbrachten Messdienstleistungen (digitale Zähler und Verbrauchsabrechnung) auf Ebene des Sub-Meterings die Möglichkeit, Verbrauchsdaten für einzelne Mieteinheiten in-

### Wie trägt die Implementierung des Smart-Metering-Systems von

## Qivalo zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele von Polis bei?

Andreas Kindt: Die über das intelligente Messsystem gewonnenen Daten lassen sich für vielfältige Zweckstellungen nutzen. Beispielsweise werden die Verbrauchs- und CO<sub>2</sub>-Intensität der Gebäude erfasst und darüber die individuellen CO<sub>2</sub>-Absenkpfade jeder Immobilie bestimmt. Die darin definierten Maßnahmen tragen durch die Optimierung von Strom-, Wärme- und Wasserverbräuchen unmittelbar zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks von

Immobilien bei. Darüber hinaus nutzen wir die breite Datenbasis zur Erfüllung verschiedener Reporting-Verpflichtungen, zur wiederkehrenden Gebäudezertifizierung und zum Benchmarking.



**Als Spezialist für Büro- und Geschäftshäuser will Polis sein bestehendes Portfolio auch künftig durch gezielte Ankaufsaktivitäten ausbauen. Wie flexibel können weitere Immobilien an das Smart-Metering-System angeschlossen werden?**

Martin Lukaschewitsch: Der Rahmenvertrag, den wir mit Polis geschlossen haben, berücksichtigt die schrittweise Einbindung weiterer Liegenschaften. Diesen Vorgang unterstützen wir durch Onboarding-Prozesse, die eine reibungslose Montage von Messstrukturen in enger Abstimmung mit dem Kunden sicherstellen. Die Dateninfrastruktur ist skalierbar und kann problemlos an die wachsenden Anforderungen eines Immobilienportfolios angepasst werden. Letztendlich macht es keinen Unterschied, ob zehn oder 100 Gebäude an das Smart-Metering-System angeschlossen werden.

## Wohntraumstudie: War früher alles besser?

Die Generation der Babyboomer, bekannt für ihre Arbeitsmoral und ihr Pflichtbewusstsein, geht sukzessive in Rente. Damit verlässt eine Generation den Arbeitsmarkt, an dem sich die jüngeren Generationen reiben. Für die Millennials sind zum Beispiel Themen wie Selbstverwirklichung und Work-Life-Balance deutlich wichtiger. Dieser Generationenkonflikt, der nicht selten im täglichen Arbeitsleben aber auch in der Gesellschaft generell ausgefochten wird, war Grundlage der diesjährigen Wohntraumstudie der Interhyp Gruppe. Im Fokus dabei: Wie schauen die unterschiedlichen Generationen auf das Thema Immobilien? War der Kauf einer Immobilie für die Babyboomer damals leichter als heute? Und wie blicken die beiden Generationen bei dem Thema eigentlich aufeinander?

### Der Wunsch nach Wohneigentum ist generationenunabhängig

Die wichtigste Erkenntnis: Der Wunsch nach Wohneigentum hat sich über die Generationen nicht abgeschwächt. „Wenn es um die wichtigsten Dinge geht, rangiert sowohl bei Boomern als auch bei Millennials der Wunsch nach einem schönen Zuhause direkt nach Gesundheit auf Platz zwei“, sagt Mirjam Mohr, Vertriebsvorständin bei Interhyp. „Schaut man genauer auf die Millennials und hier auf die Gruppe der Mieter, also die Gruppe, bei denen der mögliche Hauskauf noch bevorsteht, wird klar, dass die Sehnsucht nach einem eigenen Zuhause auch in der jüngeren Generation stark ist. Nur 18 Prozent innerhalb dieser Gruppe sagen, dass sie kein Eigentum erwerben möchten. 43 Prozent dieser Gruppe gibt an, kaufen zu wollen, aber noch nicht die finanziellen Möglichkeiten zu haben. Mehr als jeder Fünfte möchte möglichst bald eine Immobilie erwerben“, erläutert Mohr.

Beim persönlichen Wohntraum steht erneut mit 56 Prozent (plus 3 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr) das freistehende Einfamilienhaus auf Platz eins. Und zwar bei beiden Generationen. Bei den Millennials (61 Prozent) ist der Wunsch sogar noch einmal etwas ausgeprägter als bei den Boomern (51 Prozent). Einigkeit herrscht auch bei den Gründen für einen Immobilienkauf. 91 Prozent der Befragten geben an, mit einer Immobilie sei man im Alter abgesichert. Mit 94 Prozent ist die Gruppe der Boomer hier stärker vertreten als die Millennials (88 Prozent).

War früher alles besser? Auch hier sind sich die Vertreter der beiden Generationen recht einig: 76 Prozent finden, dass der Erwerb von Wohneigentum in den vergangenen 30 Jahren schwerer geworden ist. Als Gründe führen die Befragten hohe Immobilienpreise, gestiegene Bauzinsen sowie die Belastung durch Nebenkosten an. Diese Einschätzung ist nachvollziehbar. Die Immobilienpreise kannten von 2010 bis 2022 nur eine Richtung: Sie sind im Durchschnitt um rund 130 Prozent gestiegen.

### Preise hoch, Zinsen runter

Allerdings haben die Babyboomer auf einem deutlich höheren Niveau finanziert, als es heute die Millennials tun. In den 80er-Jahren lagen die Zinsen für Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit teilweise über 11 Prozent. Auch Anfang der 2000er-Jahre waren Zinsen zwischen 5 und 6 Prozent normal. Da nehmen sich die aktuell 3,26 Prozent für 10-jährige Darlehen doch geradezu günstig aus. Allerdings nur, wenn man die gestiegenen Häuserpreise, die finanziert werden müssen, außer Acht lässt. Hinzu kommen deutlich höhere Neben-

kosten, die sich bei den Millennials schnell auf bis zu 10 Prozent des Kaufpreises summieren können.

Und noch etwas hinterlässt Spuren. Das gegenwärtige Umfeld mit multiplen Krisen beeinflusst auch das Bild vom Immobilienmarkt, der Blick auf den Hauskauf ist besonders bei den Millennials eingetrübt.

Diesem Gefühl der Unsicherheit, das viele der in der Studie Befragten angegeben haben, hält die Interhyp-Vorständin entgegen: „Aktuell gibt es durchaus gute Chancen beim Eigenheimerwerb. Wir erleben momentan einen Käufermarkt, der selten so attraktiv war wie gerade eben. Es gibt ein großes Angebot an Immobilien und es lassen sich vor allem bei Bestandsimmobilien mit niedrigerer Energieeffizienz spürbare Preisabschläge erzielen.“ Die Immobilienpreise steigen zwar wieder leicht, liegen aber noch unter den Spitzenwerten aus 2022. Und die Zinsen sind mit aktuell 3,26 Prozent für 10-jährige Darlehen so niedrig wie seit Jahresbeginn nicht mehr.

Dass der Immobilienkauf früher wohl doch noch etwas einfacher darzustellen war, zeigt sich auch an der Tatsache, dass 42 Prozent der befragten Eigentümer unter den Millennials angegeben haben, durch ein Erbe oder Schenkungen unterstützt worden zu sein. Bei den Babyboomern gaben das nur 16 Prozent an. Jeder vierte Boomer sagt sogar, keinerlei finanzielle Unterstützung benötigt und den Kauf aus eigener Kraft gestemmt zu haben. „Wir haben in der qualitativen Befragung eine große Hilfsbereitschaft beim Hauskauf seitens der Babyboomer und Solidarität zwischen den Generationen gesehen – das finde ich großartig“, hebt Mohr hervor. Red.