



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

## Aktuelle Trends der Selbstabrechnung

AGW Arbeitskreis Digitale Geschäftsmodelle

9. Oktober 2017 - Michael Mahlich - Leiter Unternehmensbereich Konzernservices / MET



- **Aktuelle Trends in der Messdienst Branche**
- Projektbericht - Aufbau der Selbstabrechnung
- Mehrwerte durch Verbrauchsdaten

# Der Markt der Mess- und Energiedienstleistungen ist in Bewegung



F.A.Z. EXKLUSIV

## Ista wird zum teuersten Private-Equity-Deal in Deutschland

AKTUALISIERT AM 22.09.2017 - 18:11

15. Februar 2017 | 07:43 Uhr

RP-ONLINE.de

Düsseldorf

## Digitalisierung kostet 600 Jobs bei Techem

**Düsseldorf.** Der Immobiliendienstleister, der sich auf die Erfassung von Nebenkosten spezialisiert hat, baut sein Geschäft um. Vielfach können die Heizungen schon per Funk abgelesen werden. Das macht viele Arbeitsplätze überflüssig. **Von Tim Harpers >**

## HgCapital macht Schnitt mit Qundis

Verbrauchsableser geht für 400 Mill. Euro an Kalo

wb Frankfurt - Der britische Finanzinvestor HgCapital hat seinen Einsatz bei Qundis, einem Dienstleister in der Verbrauchsdatenerfassung aus Erfurt, mit dem Faktor 3,5 vervielfacht. HgCapital gibt das Unternehmen an die ...

Börsen-Zeitung, 27.04.2017, Autor Walther Becker, Frankfurt, Nummer 81, Seite

## Neue Noventic Group will Gebäude klimaintelligent steuern

5. Oktober 2017 – 09:29

**noventic**

Die Qundis GmbH, die Kalorimeta AG & Co. KG (KALO), die Smarvis GmbH, die Power Plus Communications AG (PPC), die KeepFocus Europa GmbH & Co. KG, sowie die ikw Service GmbH haben

sich zum neuen Unternehmen Noventic GmbH zusammengeschlossen. Die einzelnen Marken sollen wie bisher eigenständig mit ihren eigenen Angeboten für ihre jeweiligen Kundensegmente agieren.

facility-manager.de

LoRaWAN

## Ein neues Nervensystem für Karlsruhe

 swk novatec

Innovative Technik für das Netz der Dinge – Sensoren liefern Messwerte in Echtzeit.

[stadtwerke-karlsruhe.de](http://stadtwerke-karlsruhe.de)

"QIVALO"

## MVV GRÜNDET MESSDIENSTLEISTER MIT IMMOBILIENGRUPPE

Mannheim (22.06.2017) - Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar und der Versorger MVV Energie gründen einen neuen Messdienstleister. Ziel der gemeinsamen Gesellschaft, der Qivalo GmbH, ist die Entwicklung offener Messdienstlösungen, teilen die Unternehmen mit.

[energiate-messenger.de](http://energiate-messenger.de)

- Aktuelle Trends in der Messdienst Branche
- **Projektbericht - Aufbau der Selbstabrechnung**
- Mehrwerte durch Verbrauchsdaten



# Die Möglichkeiten der Selbstabrechnung

## Insourcing Varianten und Wertschöpfungstiefe

	Outsourced	Abrechnung plausibilisierter Verbräuche	Vollständige Selbst- abrechnung
	MDL*   WOWI**	MDL   WOWI	MDL   WOWI
Installation Messtechnik	✓	✓	
Wartung und Instandhaltung	✓	✓	✓
Ablesung	✓	✓	✓
Lieferung plausibilisierter Verbrauchswerte	✓	✓	✓
Erstellung Heizkostenabrechnung	✓	✓	✓
Wertschöpfungstiefe			
Komplexität der Dienstleistungserbringung			



\*MDL = Messdienstleister, \*\*WOWI = Wohnungswirtschaft

# Immobiliennahe Dienstleistungen aus MET-Hand

Die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Tochter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, bietet Dienstleistungen rund ums Wohnen.

Anfangs:

- Multimediaversorgung
- Contracting: Wärme- und Warmwasserversorgung
- Photovoltaik-Anlagen

Seit 2014 darüber hinaus:

- Steuerung und Überwachung der Rauchwarnmelder
- Erstellung der verbrauchsgerechten Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserabrechnung
- Ausstattung der Liegenschaften mit „eigener“ Messtechnik



MET Medien-Energie-Technik

## Die Ausgangssituation 2014 und der Projektansatz

- Die Abrechnung verbrauchsabhängiger Kosten erfolgte durch mehrere Messdienstleister
- Entscheidung die Selbstabrechnung im Bestand zu etablieren und somit den Messdienst zukünftig vollumfänglich in Eigenleistung durch die Tochtergesellschaft zu erbringen
- Entscheidungsgrundlage war eine Machbarkeitsprüfung inkl. eines Pilotprojekts mit knapp 500 Wohnungen
- Der MET Messdienst wurde nicht in der Linie, sondern im Projekt-Modus umgesetzt
- Eingliederung des Projekts in die Linienorganisation



- **Ziel des Projekts MET Messdienst** war der organisatorische, technische und kaufmännische Aufbau der Messdienstleistung für Wasser und Wärme in Eigenleistung durch die MET mittels fernauslesbarer Messgeräte.

# Warum wir die Selbstabrechnung angestrebt haben?

## Projektrahmen

### Qualitativer Mehrwert

- Qualitätsverbesserung in der Wasser- & Wärmeabrechnung, u.a. durch laufendes Gerätemonitoring der Messgeräte
- Steigerung der Mieterzufriedenheit durch höhere Transparenz bei Abrechnungsfragen und weniger Verbrauchsschätzungen
- Kürzere interne Wege

### Quantitativer Mehrwert

- Langfristiger Umsatz durch Etablierung der Selbstabrechnung im Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe
- Langfristiger stetiger Ergebnisbeitrag
- Barwert/NPV Generierung
- Neue Umsatzquellen durch Daten aus der Selbstabrechnung

### Beteiligte

- Projektleitung: Extern
- Projektorganisation auf der Folgeseite

### Zeitraum

- Projektphase: 1 Jahr
- Linienübergabe: Q1 2016

## Chancen und Risiken

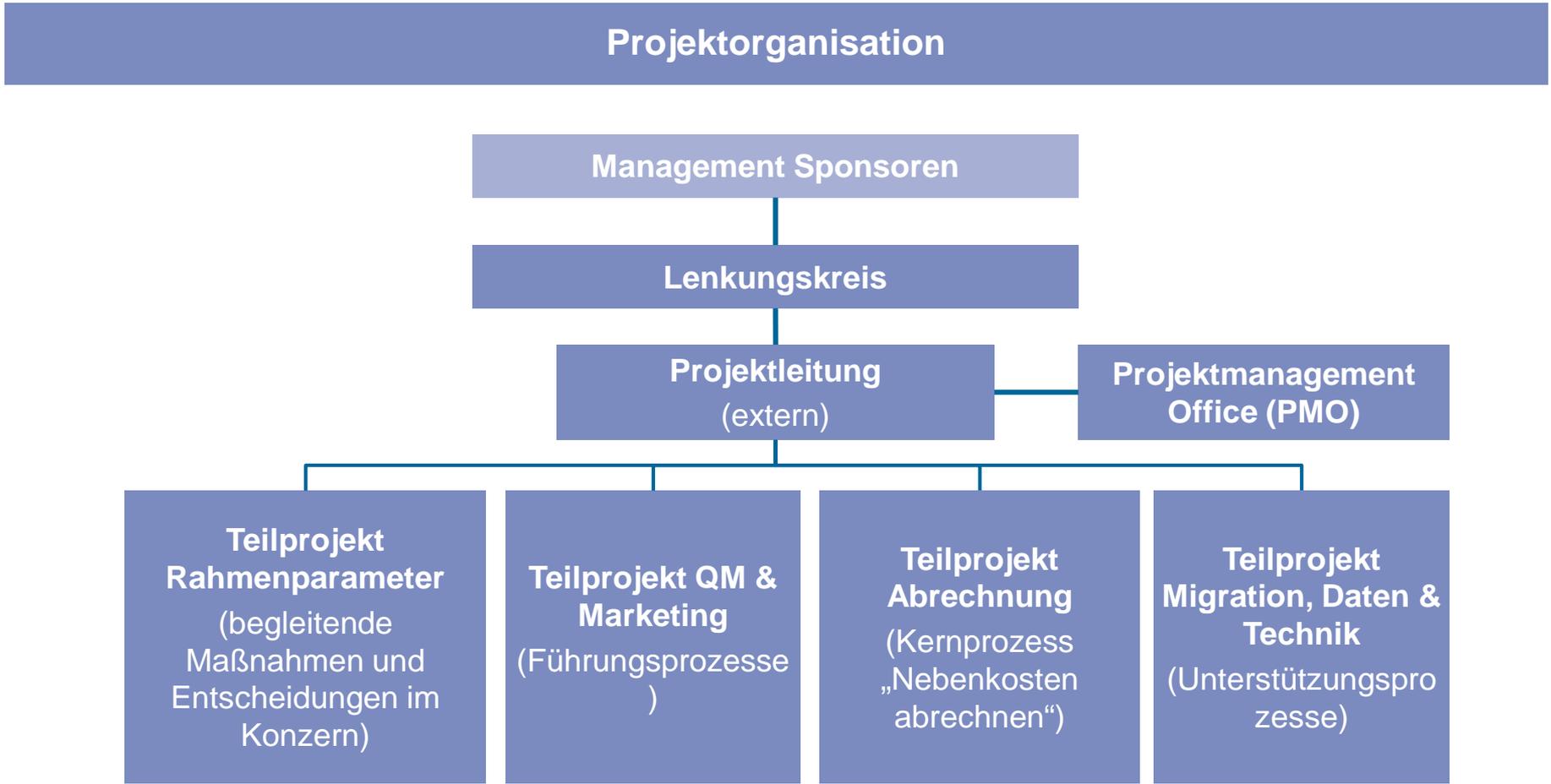
### Chancen

- Erfahrungen in eigener Abrechnungsgesellschaft
- Umfangreiches und erfolgreiches Pilotprojekt
- Eigene rechtliche Gesellschaft (MET)
- Rahmenverträge mit MDL bieten den notwendigen Spielraum zur Migration
- Konzentrierter Wohnungsbestand
- Starke Partner und umfangreiches Netzwerk
- Drittmarktfähigkeit

### Risiken

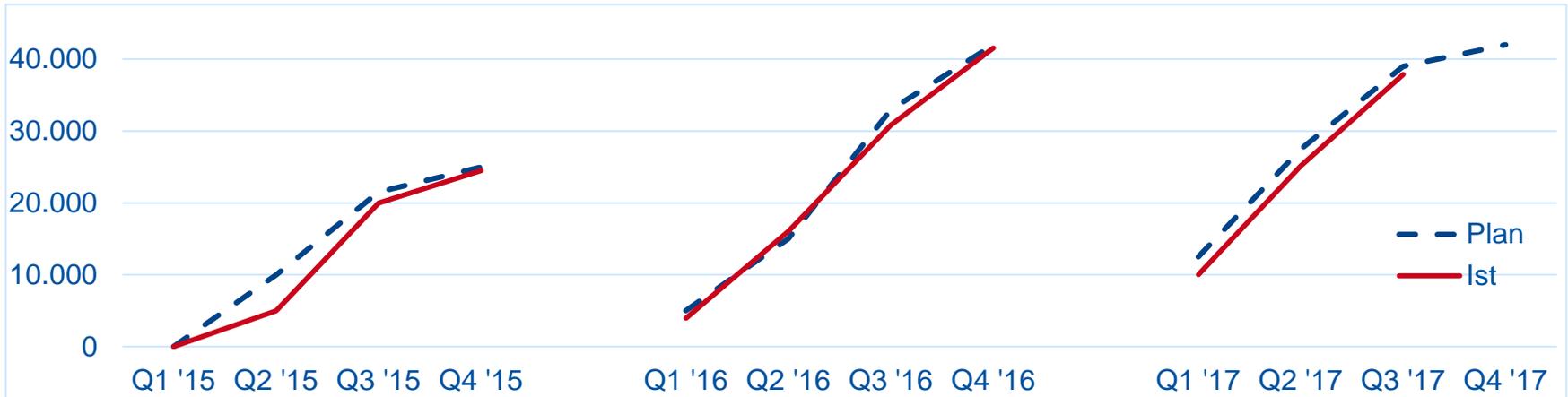
- Wichtiges Know-How fehlt in der MET
- Fachliche und operative Führung der Mitarbeiter fehlt
- Kleines Team und vorhandene Organisation bereits ausgelastet
- Wenig Erfahrungen mit der Führung von gewerblichen Monteuren
- Funktechnologie mit Fernauslesung ist vergleichsweise neu
- Fehlender Wettbewerb bei Anbietern für Messgeräte

# Die Projektorganisation zur Umsetzung der Selbstabrechnung

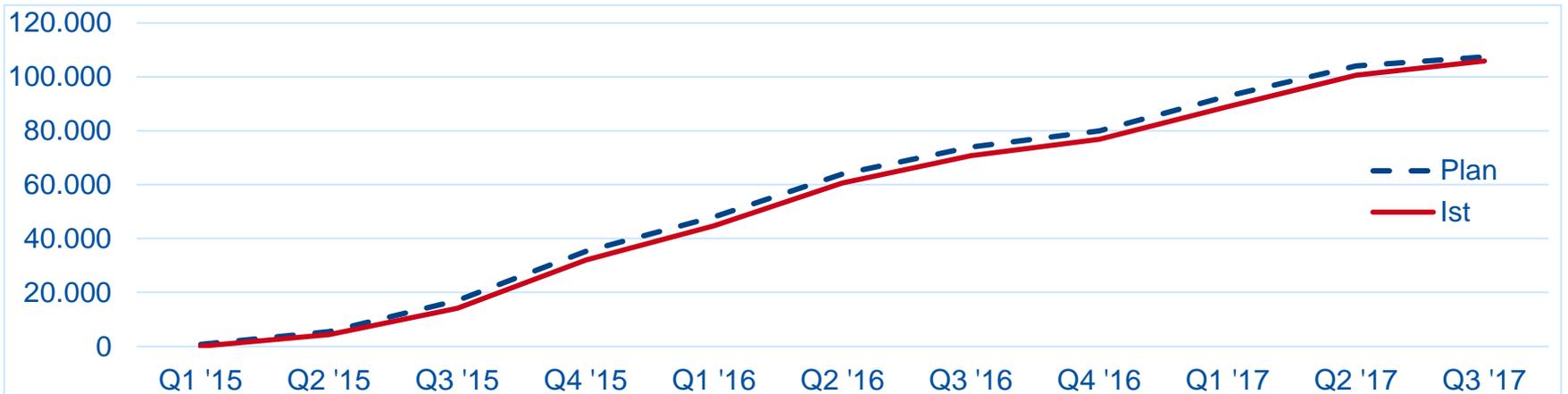


# Die ersten 2,5 Jahre – Eine Erfolgsbilanz

## Anzahl abgerechnete Wohneinheiten



## Anzahl umgerüstete Geräte

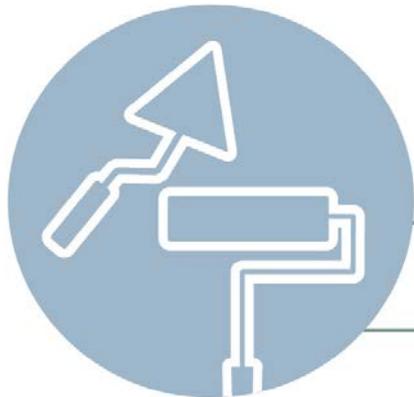


- Aktuelle Trends in der Messdienst Branche
- Projektbericht - Aufbau der Selbstabrechnung
- **Mehrwerte durch Verbrauchsdaten**



## ... und Energie- und Verbrauchsdaten bieten Mehrwerte

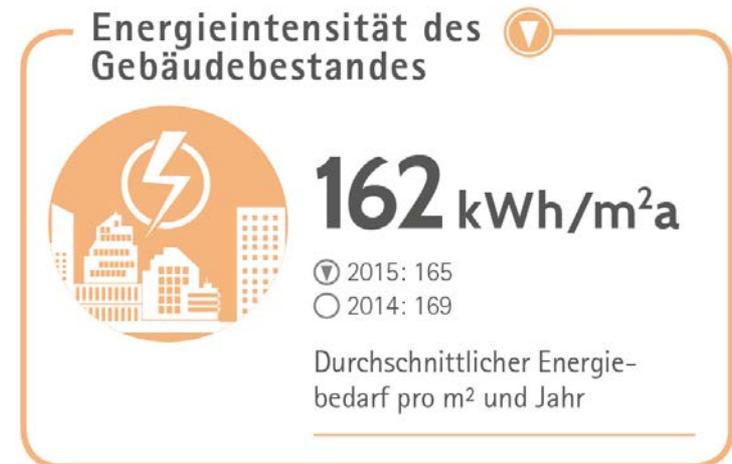
- Verbrauchsbenchmark: Vergleich tatsächlicher energetischer Verbrauchswerte mit den theoretisch ermittelten energetischen Bedarfswerten nach Modernisierungen



### Investitionen in den Bestand

20,4 €/m<sup>2</sup> Instandhaltungs-  
intensität

9,2 €/m<sup>2</sup> Modernisierungs-  
intensität



- Unterjährige Verbrauchsinformation der Mieter
- Neue Geschäftsmodelle: Verknüpfung Contracting und Messdienstleistung

Michael Mahlich

MET Medien-Energie-Technik  
Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH

Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel

[m.mahlich@met-hessen.de](mailto:m.mahlich@met-hessen.de)