



Nachhaltige Energielösungen und digitale Transparenz für Ihre Immobilien

Smart Metering und Mieterstrom für die Immobilienwirtschaft

Ihre Vorteile:

- Messstellenbetrieb aus einer Hand
- RLM- und iMSys-Zähler
- Gateway-Administration
- Umsetzung von Mieterstrom
- Durchgängige Datenverfügbarkeit

Vom analogen zum digitalen Messwesen – mit inexogy



Die Energiewende stellt Immobilienunternehmen vor neue Herausforderungen und Chancen. Der wachsende Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erfordert innovative Lösungen, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig die Klimaziele zu erreichen. Immobilien sind dabei zentrale Akteure, denn sie bieten ein enormes Potenzial zur Optimierung des Energieverbrauchs und -managements. Mit dem Wandel hin zu einer dezentralen und erneuerbaren Energieversorgung sowie der zunehmenden Digitalisierung wird es immer wichtiger, Gebäude intelligent zu vernetzen und die Energieflüsse effizient zu steuern. Hier setzt Smart Metering an: Es ermöglicht eine präzise Erfassung und Steuerung des Energieverbrauchs und schafft die Grundlage für eine transparente und zukunftsorientierte Energiewirtschaft. Doch welche Vorteile genau bietet die Ausstattung mit intelligenten Messsystemen?

✓ Fernablesbare Messwerte

Ein wesentlicher Vorteil von intelligenten Messsystemen ist die Verfügbarkeit von fernablesbaren Messwerten. Das Smart Meter Gateway erfasst und übermittelt automatisch alle abrechnungsrelevanten Messwerte direkt an Anschlussnutzer, Netzbetreiber, Messstellenbetreiber und weitere an der Energieversorgung beteiligte Unternehmen. Dem Endkunden stehen zudem alle erfassten Werte – ob Zählerstände oder Leistungs- oder Energiemengenwerte – auch über unsere offene API-Schnittstelle zur Verfügung.

✓ Transparenz

Die durch das intelligente Messsystem erfassten Daten bieten sowohl Mietern als auch Immobilienbesitzern selbst eine umfassende Energietranspa-

renz. Denn: Nicht nur Hausverwalter profitieren von unserer Messtechnik, sondern auch Mieter erhalten Zugang zum inxogy-Energieportal und können so ihren Energieverbrauch visualisieren und optimieren. Dieser neue Einblick in die tatsächlichen Verbrauchsdaten ist entscheidend, um die Energiekosten im Blick zu behalten und die Immobilien für potenzielle Mieter attraktiver zu machen.

✓ **Bequeme Abrechnung**

Ein weiterer Vorteil der Ausstattung von Gebäuden mit Smart Metern ist der Entfall der manuellen Ablesung vor Ort. Dies spart nicht nur Zeit und Personalressourcen, sondern auch Kosten, die durch Anfahrten und organisatorischen Aufwand entstehen. Stattdessen können Verbrauchswerte einfach und sicher übermittelt und ausgewertet werden, was die Verwaltung deutlich effizienter macht.

✓ **Integration einer neuen, modernen Infrastruktur**

Weg von den alten schwarzen Ferraris-Zählern, hin zur Digitalisierung mit intelligenten Messsystemen. Smart Meter stellen die technische Grundlage dafür dar, verschiedene Energiewende-Technologien miteinander zu kombinieren. Ob Ladesäulen,

PV-Anlagen oder Wärmepumpen: Um alles aufeinander abzustimmen und komplexe Messkonzepte zu erstellen, benötigt es als Grundlage immer ein intelligentes Messsystem.

✓ **Mieterstrom**

Mit Blick auf die Dekarbonisierung des Gebäudesektors und dem damit verbundenen Transformationsdruck gewinnen Mieterstromprojekte immer mehr an Bedeutung. Sie ermöglichen Immobilienunternehmen die Umsetzung einer ausgewogenen ESG-Strategie und gelten als wertstabilisierender Faktor für Immobilien. *Mehr dazu auf Seite 5.*

✓ **Optimierter Stromeinkauf**

Smart Metering ermöglicht eine vorausschauende und optimierte Planung des Stromeinkaufs. Dank der detaillierten und kontinuierlichen Erfassung der Verbrauchsdaten durch den Smart Meter kennen Immobilienverwalter oder dessen Mieter die genauen Energiemenge und Lastprofile. Dies bietet die Chance, den Energieeinkauf bedarfsgerecht und kosteneffizient zu gestalten.

✓ **Direktvermarktung**

Befinden sich auf ihren Immobilien größere PV-Anlagen und Sie möchten keinen Mieterstrom mit der PV-Anlage auf einem Wohn- oder Gewerbegebäude umsetzen, bietet sich mit den intelligenten Messsystemen alternativ immer die Option, in die Direktvermarktung einzusteigen. Für größere Anlagen mit einer Nennleistung von mehr als 100 kWp ist die Direktvermarktung verpflichtend, allerdings können auch kleinere Erzeugungsanlagen freiwillig an der Direktvermarktung teilnehmen.

✓ **ESG-Kriterien**

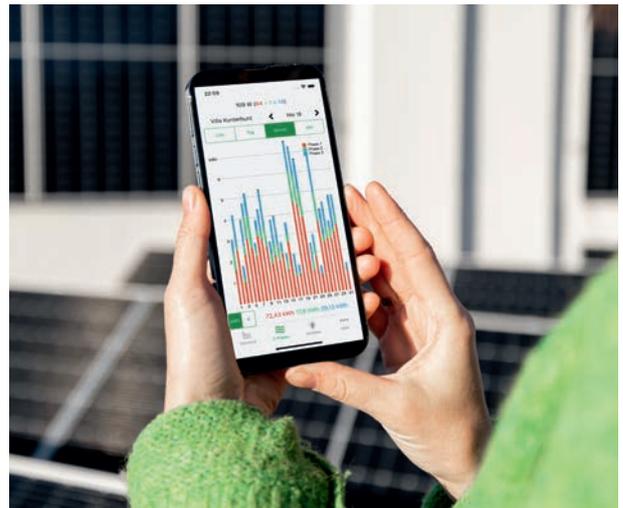
Auf Grundlage der Verbrauchsdaten lassen sich gezielte Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und nachhaltigeren Entwicklung des eigenen Portfolios umsetzen, etwa durch den Einsatz von Energiespeicherlösungen oder die Integration von erneuerbaren Energien aus Photovoltaik.



Bundesweit aus einer Hand: inexogy als Ihr wettbewerblicher Messstellenbetreiber

Insbesondere mit mehreren Immobilien deutschlandweit wird es zu einer Herausforderung, sich mit dem jeweiligen Ansprechpartner für das Netzgebiet auseinanderzusetzen. Dieses Problem wird durch inexogy gelöst: Wir agieren bundesweit, sodass Sie nur einen einzigen Ansprechpartner für den Messstellenbetrieb haben. inexogy legt Wert darauf, sämtliche Dienstleistungen für den Betrieb intelligenter Messsysteme

(iMSys) aus einer Hand anzubieten. Dazu gehören alle Schritte von der Beschaffung über die Installation bis hin zur Marktkommunikation, dem sicheren Betrieb und der Visualisierung der Messwerte. Kunden profitieren also nicht nur davon, bundesweit einen einheitlichen Ansprechpartner zu haben: Auch die Prozesse, die Messtechnik, die Messwerte, die Visualisierungen und die Kosten sind bundesweit einheitlich gehalten.



Schneller Einbau – keine Bürokratie



Wann genau kann der grundzuständige Messstellenbetreiber ein intelligentes Messsystem liefern? Das ist eine Frage, die oft nicht genau beantwortet werden kann. Ob Installationszeiten, Datenkommunikation oder Mehrwerte wie die Visualisierung: All das sind Punkte, die im Bereich der grundzuständigen Messstellenbetreiber aktuell noch mit einem großen Fragezeichen versehen sind.

inexogy hingegen hat hier klare Antworten. Wir haben Rahmenverträge mit den führenden Herstellern von Zählern und Smart Meter Gateways, wie beispielsweise Theben, PPC oder EMH. So haben wir ein breites Portfolio an Messtechnik und bieten alle Zählertypen an. Um alle bürokratischen Wechselprozesse kümmert sich inexogy – sodass wir die Zählerwechsel mit den Netzbetreibern abstimmen und marktkonform den Austausch der Messtechnik durchführen.



Mieterstrom: Nachhaltige Energieversorgung für Ihre Immobilie

Die Zukunft der Energieversorgung ist im Sinne der Energiewende dezentral und digital. Obwohl die wesentlichen Ziele bereits gesetzt sind, hakt es an vielen Stellen noch an der Umsetzung. Einen wichtigen Beitrag kann der Gebäudesektor leisten; denn hier fallen aktuell noch etwa ein Drittel der bundesweiten Emissionen an.

Mieterstrommodelle ermöglichen es einerseits, dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 näher zu kommen; andererseits bieten sie auch die Möglichkeit, den Wert von Immobilien zu erhalten oder sogar zu steigern (*mehr dazu auf Seite 7*). Mieterstrommodelle spielen dabei eine wichtige Rolle: Sie ermöglichen die Versorgung der Hausbewohner mit selbst erzeugtem Strom und integrieren gleichzeitig moderne Wärme- und Ladetechnik. Um Mieterstrom erfolgreich umzusetzen, braucht es einen starken Partner. Mit rund 1.000 erfolgreich umgesetzten Mieterstromprojekten konnten wir unsere Expertise in dem Bereich ausbauen und bieten Ihnen ein bequemes Allround-Paket an:

Projektierung

Nach der Auftragserteilung erstellt inexogy ein Messkonzept, das auf Ihr Objekt angepasst ist und mit Ihnen abgestimmt wird. Unser am häufigsten angewendetes Messkonzept für Mieterstrom ist das Summenzählermodell.

Abstimmung des Messkonzeptes

Das für Ihr Objekt maßgeschneiderte Messkonzept stimmen wir anschließend mit dem zuständigen Netzbetreiber ab. Unsere jahrelange Erfahrung bei der Umsetzung von Mieterstromprojekten vereinfacht den Freigabeprozess erheblich.

Umsetzung und Installation

Nach der Freigabe des Messkonzeptes kümmern wir uns um die notwendigen Wechselprozesse mit dem Netzbetreiber sowie die Installation der Hardware. Unsere Monteure übernehmen den Einbau der Smart Meter und sorgen somit für eine reibungslose Inbetriebnahme.

Mieterstrommanagementlösung

In unserem Mieterstromportal fassen wir im letzten Schritt alle Zähler ihrer Anlage zu einem eigenen „Microgrid“ zusammen. Wenn Sie sich für unsere Abrechnungslösung entschieden haben, können Sie auf unserem Mieterstrom-Portal die Tarifierung, Kundenmanagement und Abrechnung vornehmen.

Checkliste für die Umsetzung Ihres Mieterstromprojekts



Mieterstrom können Sie bequem auf unserer Webseite anfragen. Hierbei übermitteln Sie uns bereits die wichtigsten Informationen – wie beispielsweise den voraussichtlichen Fertigstellungstermin und die Anzahl der Wohnungen. Wenige Tage nach Ihrer Anfrage erhalten Sie per Mail unseren „Leitfaden zur Umsetzung von Mieterstrom mit inexogy“, der Sie Schritt für Schritt durch den Prozess führt und Ihnen die wichtigsten Punkte erklärt. Bei eventuell aufkommenden Fragen steht Ihnen jederzeit ein Ansprechpartner von inexogy zur Verfügung. Um Ihr Mieterstromprojekt zeitnah an den Start zu bringen, müssen wir gemeinsam einige einfache Schritte bewältigen:

- ✓ Rahmenvertrag mit inexogy abschließen
- ✓ Technische Datenerfassung des ersten Mieterstromprojekts
- ✓ Projektierung und Abstimmung des Messkonzeptes mit dem VNB seitens inexogy
- ✓ Freigabe des Messkonzeptes von Ihrer Seite
- ✓ Umsetzung und Installation der Messtechnik
- ✓ Abschluss und Übergabe: Das Projekt wurde realisiert!

inexogy als starker Partner im Bereich Smart Metering und Mieterstrom

inexogy bietet Ihnen nicht nur ein Komplettleistungspaket rund um Mieterstrom, sondern auch um die Installation und den Betrieb intelligenter Messsysteme. Hier erhalten Sie einen Überblick über unsere Wertschöpfungskette rund um das intelligente Messsystem (iMSys):



Logistik, Installation und Rollout

- Rahmenverträge mit allen Netzbetreibern
- Bewährte Zählertechnologie, inkl. Wandler- und RLM-Messung
- Lager und Logistik
- Monteur-App
- Rollout und Montageplanung (inkl. Tourenplanung und Terminabstimmung mit dem Endkunden)
- Bundesweite Montage
- Monteurschulungen bei Eigenmontage



Betrieb und Gateway-Administration

- Messwertübertragung per Mobilfunk und LAN
- Konfigurierbares Messintervall (von 15 Minuten – TAF 7 – bis jährlich)
- ISO 27001 IT-Grundschutz für den sicheren Betrieb
- Eigene zertifizierte, leistungsfähige Gateway-Administration (CLS-Management)
- Schlüssel- und Zertifikatsmanagement (PKI / Sub-CA)
- Monitoring, Fernwartung und Störungsdienst



Marktkommunikation und Visualisierung

- Empfang, Entschlüsselung und Bereitstellung der Messwerte über unser Meter Data Management (MDM)
- Plausibilisierung und Ersatzwertbildung
- Marktkommunikation über die Robotron-Marktplattform
- Energieportal und App für Android und iOS



Unterstützte Use Cases für Partnerunternehmen

- Smart Meter Rollout
- Energiemanagement
- Mieterstrom- und Quartierslösungen
- Elektromobilität
- Direktvermarktung
- Community-Clouds
- Dynamische Stromtarife
- Submetering durch strategische Partnerschaften
- Innovative Konzepte mit Resellern und Kooperationspartnern

ESG-Kriterien: den Wert des Immobilienportfolios durch Smart Metering und Mieterstrom sichern

Immobilien sind als langfristige Anlageklasse durch den Klimawandel stark dem Risiko hoher Vermögensverluste ausgesetzt und könnten zu Stranded Assets werden. Eine ausgewogene ESG-Strategie, die Environmental-, Social- und Governance-Aspekte berücksichtigt, kann dem entgegenwirken.

Während Themen im Social- und Governance-Bereich, wie Diversität, Barrierefreiheit oder das Engagement für kommunale Infrastruktur und sozialen Wohnungsbau, zunehmend Berücksichtigung finden, liegt der Fokus im Immobilienmarkt noch immer stark auf dem Umweltaspekt („Environmental“). Dieser umfasst Dimensionen wie Klimaschutz, Schutz der Biodiversität und den Umgang mit Ressourcen, insbesondere Energie und Wasser. Gut bewertet werden dementsprechend Gebäude mit beispielsweise dezentraler Energie- und Ladeinfrastruktur, klimaneutraler Wärme, energieeffizientem Gebäudemanagement, nachhaltiger Abwasserentsorgung oder großzügigen Grünflächen, die der Biodiversität zugutekommen. Mieterstrom nimmt daher eine immer wichtiger werdende Rolle in ESG-Immobilienportfolios ein, da er nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch die Bereiche Social und Governance stärkt.

Wenn Mieterstromanlagen zudem über eine moderne Wärme- und Ladeinfrastruktur verfügen, gelten sie als zukunftsorientierte Assets mit zwei wesentlichen finanziellen Vorteilen: Erstens sind die Ausgaben für die energetische Sanierung bereits getätigt und fallen in Zukunft nicht mehr an, zweitens stabilisieren sie den Wert von Immobilienportfolios für die kommenden



Jahrzehnte, die zweifellos vom Klimawandel und dem damit verbundenen Transformationsdruck geprägt sein werden. Konkret lassen sich die Vorteile von Mieterstrom-Gebäuden und ESG-Immobilien wie folgt zusammenfassen:

X Wertstabilität

Da das Angebot an nachhaltigen Immobilien weit hinter der Nachfrage zurückbleibt, wird der derzeitige Nachfrageüberhang als wertstabilisierender Faktor angesehen.

X Höhere Mieteinnahmen

Nachhaltige Gebäude mit dezentraler Energieinfrastruktur erzielen aufgrund von Mietprämien einen höheren Rohertrag. Die Implementierung von Mieterstrom bietet Unternehmen somit die Chance, sowohl ihren Cashflow als auch den Wert ihrer Immobilien zu steigern.

X Senkung der Betriebskosten

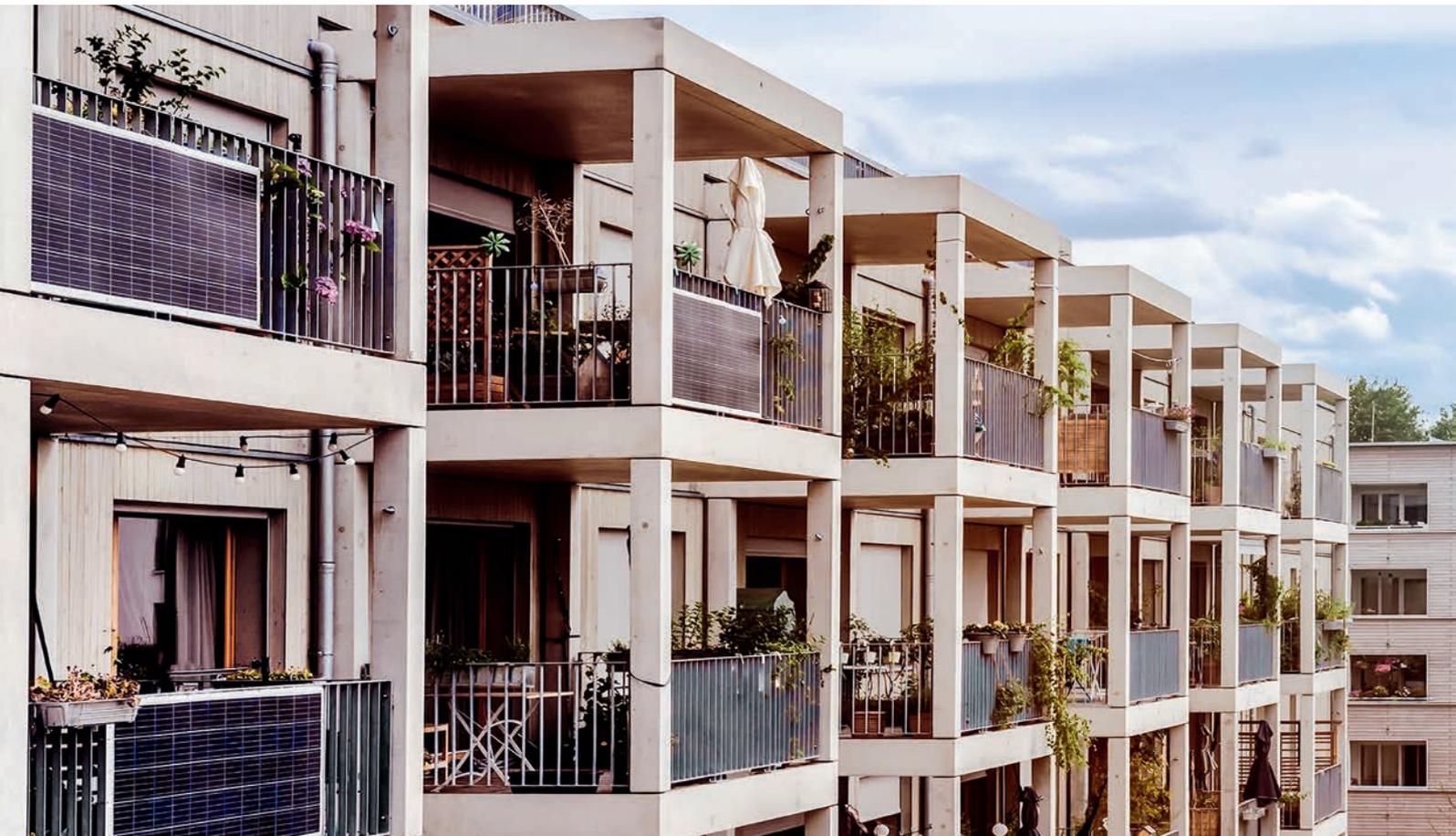
Die anfänglich höheren Investitionskosten amortisieren sich im Betrieb schneller durch höhere Energieeffizienz und Kosteneinsparungen.

X Kein Leerstand

Energieeffiziente Gebäude lassen sich schneller vermieten und weisen geringere Leerstandsquoten auf.



inexogy – Mehrwerte im Mittelpunkt



Über inexogy

Mit langjähriger Erfahrung und Expertise bietet inexogy Smart Metering Lösungen mit echtem Kundennutzen und macht den Energieverbrauch durch Echtzeit-Datenerfassung transparent. Durch den Betrieb einer interoperablen Gateway-Plattform und die Spezialisierung auf Mieterstrom werden alle relevanten Anwendungsfälle rund um den Messstellenbetrieb abgedeckt. Alle inexogy-Lösungen, inklusive des Portals zur Energievisualisierung, sind auch als White Label verfügbar. Zu seinen Kunden zählt inexogy Stadtwerke, Energieversorger, Netzbetreiber, PV-Installateure und die Immobilienwirtschaft.

**Die Energiewende funktioniert nur,
wenn wir es schaffen,
unseren Stromverbrauch zu optimieren!**



inexogy smart metering GmbH & Co. KG
Am Saarlarm 1
66740 Saarlouis
www.inexogy.com

inexogy
MEASURING YOUR ENERGY