

FERNAUSLESE

Was die EED-Novelle der HeizkostenV wirklich verlangt — und was die monatliche Verbrauchsinformation operativ bedeutet

Fernauslese ab 31.12.2026: EED-Umsetzung in § 5 HKV, monatliche Verbrauchsinformation nach § 6a HKV, Techem/ista-Schnittstellen und das Datenflussmodell ohne Medienbruch.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

8. April 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Was die EED-Reform 2018 ausgelöst hat

- 02 Die Stichtage konkret

- 03 Was „fernauslesbar“ technisch heißt

- 04 Provider-Landschaft in Deutschland

- 05 Die operative Konsequenz für die Verwaltung

- 06 Datenfluss-Modell ohne Medienbruch

- 07 Provider-Abstraktion als Best Practice

- 08 Kosten und Vertragsbindung — der unterschätzte Punkt

- 09 Praxis-Beispiel: 12-Familienhaus mit Wärmemengenzähler-Nachrüstung

- 10 Wie ImmoGenio das technisch umsetzt

- 11 DSGVO-Aspekte

12 Verbindung zur Heizkostenabrechnung und zur
Nebenkostenabrechnung

13 Verbindung zum ESG-Modul

14 Grenzen – was wir aktuell nicht abdecken

15 Wo wir stehen

16 Sprechen wir darüber

EINE MITTELSTÄNDISCHE HAUSVERWALTUNG BETREUT 240 VERMIETETE EINHEITEN IN HAMBURG UND Umgebung. Der Rahmenvertrag mit dem Messdienstleister läuft seit 2009, abgerechnet wird einmal jährlich, der Verwalter erhält im April ein PDF mit den Heizkosten-Abrechnungen, druckt sie aus und legt sie der Nebenkostenabrechnung bei. Im Februar 2026 öffnet der Geschäftsführer die Post: ein Schreiben des Messdienstleisters über den Stichtag 31.12.2026, eine kommerzielle Rückfrage zu Walk-by-Funk-Köpfen und ein Hinweis, dass Bestandszähler ohne Fernauslese ab 2027 nicht mehr abrechnungsfähig sind. Sein erster Satz im Montagsmeeting: „Was kommt da jetzt eigentlich auf uns zu, und was muss unsere Software können?“

Die Antwort ist unbequem, aber technisch klar geregelt. Die EED-Reform der EU aus dem Jahr 2018 verlangt fernauslesbare Zähler und eine monatliche Verbrauchsinformation für Mieter. Deutschland hat das im November 2021 in der HeizkostenV verankert. Wer am 1. Januar 2027 ohne fernauslesbare Wärme- und Warmwasserzähler in die nächste Abrechnungsperiode startet, hat ein Problem, das nicht der Messdienstleister löst, sondern der Eigentümer und die Verwaltung.

Was die EED-Reform 2018 ausgelöst hat

Die Energy Efficiency Directive – formal Richtlinie (EU) 2018/2002 – ist die novellierte Fassung der älteren Energieeffizienz-Richtlinie 2012/27/EU. Sie verfolgt zwei sehr konkrete Ziele für den Gebäudesektor: Erstens sollen Verbraucher zeitnah und transparent über ihren tatsächlichen Energieverbrauch informiert werden, weil Verhalten nur dann steuerbar ist, wenn die Daten vorliegen. Zweitens soll der manuelle Ableseaufwand reduziert werden, der jahrzehntelang die Heizkostenabrechnung verteuert und verzögert hat.

Deutschland hat die Richtlinie mit der HKV-Novelle vom 5. November 2021 umgesetzt. Drei Paragraphen sind dabei zentral: § 5 HKV regelt die Fernauslesbarkeit, § 6a HKV verpflichtet zur monatlichen Verbrauchsinformation, § 6b HKV listet die Pflichtangaben auf, die in der Jahresabrechnung erscheinen müssen. Diese drei Paragraphen sind kein Vorschlag, sondern geltendes Recht.

Die Stichtage konkret

Drei Daten muss die Verwaltung kennen – und nur drei.

Der 1. Dezember 2021 markiert den Anfang. Seit diesem Tag müssen alle neu installierten Wärmemengenzähler, Warmwasserzähler und Heizkostenverteiler fernauslesbar sein. Wer in einem Neubau oder im Rahmen einer Sanierung nach diesem Datum Zähler einbaut oder austauscht, hat keine Wahl mehr – § 5 Abs. 2 HKV schreibt die Fernauslesbarkeit zwingend vor.

Der 31. Dezember 2026 ist der harte Stichtag für den Bestand. Bis zu diesem Tag müssen alle bestehenden, nicht-fernauslesbaren Zähler entweder nachgerüstet oder ausgetauscht sein. § 5 Abs. 3 HKV nennt diesen Tag als spätesten Zeitpunkt der Umstellung. Eine Verlängerung ist nicht vorgesehen. Wer am 1. Januar 2027 noch mit Walk-in-Ablesungen arbeitet, riskiert die Kürzung des Heizkosten-Anteils nach § 12 HKV durch den Mieter.

Der 1. Januar 2022 ist der dritte relevante Tag. Ab diesem Datum gilt für Anlagen, die bereits fernauslesbar sind, die Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation nach § 6a HKV. Der Mieter erhält monatlich Auskunft über seinen Verbrauch, einen Vorjahresvergleich und einen Vergleich mit normierten Durchschnittswerten. Dieser Pflicht entkommt niemand mehr, sobald die Anlage technisch zur Fernauslese fähig ist.

Was „fernauslesbar“ technisch heißt

Der Gesetzgeber definiert Fernauslesbarkeit über das Ergebnis: Es darf keine Wohnungsbegehung mehr erforderlich sein, um den Zählerstand zu erhalten. Wie das technisch erreicht wird, ist offen.

In der Praxis dominieren drei Wege. M-Bus nach EN 13757 ist der älteste, kabelgebundene Standard – Zähler hängen an einer Buslinie, ein zentrales Auslesegerät polt sie regelmäßig. Diese Technik ist robust, hat aber einen Verkabelungs-Aufwand, der im Bestand häufig nicht wirtschaftlich nachrüstbar ist. Funkbasierte Verfahren – Walk-by, Drive-by oder stationäre Funk-Empfänger im Haus – sind im Bestand der Standard. Der Messdienst-Mitarbeiter geht oder fährt mit einem Empfänger durchs Quartier und sammelt die Telegramme der Zähler ein. Drittens setzt sich das Open Metering System, kurz OMS, als herstellerübergreifender Funkstandard durch. OMS-konforme Zähler funken in einem standardisierten Protokoll und können theoretisch von beliebigen Empfängern gelesen werden – die Voraussetzung dafür, dass Verwaltung und Eigentümer langfristig den Anbieter wechseln können.

Aus Verwaltungs-Sicht ist die Technik zweitrangig. Entscheidend ist: Der Provider muss die Daten an die Verwaltungssoftware liefern können – und zwar in einem maschinell lesbaren Format, nicht als PDF.

Provider-Landschaft in Deutschland

Der deutsche Messdienst-Markt ist oligopolistisch. Vier Namen tauchen in fast jedem Mandat auf.

Techem ist der Marktführer in Westdeutschland und liefert Verbrauchsdaten klassisch über XML-Exports. Wer als Verwaltungssoftware Techem-Daten konsumieren will, parst XML-Dateien, die der Provider entweder per SFTP bereitstellt oder per E-Mail-Anhang versendet. Die Schemata sind über die Jahre stabil, dokumentiert sind sie eher kärglich.

ista bietet einen Webservice an, über den moderne Verwaltungssoftware Verbrauchsdaten per HTTP-API abrufen kann. Die Authentifizierung läuft über Mandantenschlüssel, die der Eigentümer beim Provider beantragt. ista hat starken Marktanteil im urbanen Süden und in vielen WEG-Mandaten.

Minol agiert regional unterschiedlich. Eigene Schnittstellen, eigene Formate, in einzelnen Regionen mit der ehemaligen Brunata-Sparte verzahnt. Wer Minol-Daten integriert, prüft das Format pro Region.

Kalorimeta ist der kleinste der vier, vor allem in Norddeutschland und in Genossenschafts-Beständen vertreten. Datenformate sind eher pragmatisch – CSV-Exports, teilweise auch XML.

Die Konsequenz für die Verwaltungssoftware ist klar: Eine harte Verdrahtung gegen einen einzelnen Provider funktioniert nicht. Mandanten haben oft historisch gewachsen mehrere Provider parallel – die Software muss damit umgehen.

Die operative Konsequenz für die Verwaltung

Vor der EED-Novelle war der Datenfluss simpel: Der Messdienstleister liefert einmal im Jahr ein PDF mit der Heizkostenabrechnung, der Verwalter heftet es ab und versendet eine Kopie an den Mieter. Diese Welt endet am 31. Dezember 2026 endgültig.

Eine Verwaltung mit 50 oder mehr Einheiten – und erst recht eine mit 240 – kann die monatliche Verbrauchsinformation nach § 6a HKV nicht manuell zusammenstellen. Der Aufwand wäre wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Mieter muss monatlich erhalten: aktueller Verbrauch des laufenden Monats, Vergleich mit dem Vorjahresmonat, Vergleich mit einem normierten Durchschnittsverbraucher in einem ähnlichen Gebäude. Diese Pflichtfelder ergeben sich aus § 6a Abs. 3 HKV. Wer sie nicht liefert, riskiert Kürzungsansprüche des Mieters nach § 12 HKV in Höhe von drei Prozent der jeweiligen Abrechnung.

Die einzige tragfähige Antwort: Datenfluss ohne Medienbruch.

Datenfluss-Modell ohne Medienbruch

Der saubere Ablauf hat vier Stufen.

Stufe eins: Der Provider liest die Zählerstände aus. Walk-by, Funk-Empfänger im Haus, M-Bus, OMS – die Technik ist Sache des Providers. Das Ergebnis ist ein Datensatz pro Zähler pro Stichtag.

Stufe zwei: Der Provider liefert die Daten an die Verwaltungssoftware. Format und Frequenz hängen vom Provider ab – Techem-XML täglich oder wöchentlich, ista-Webservice on-demand, Minol je nach Vertrag, Kalorimeta nach Absprache. Die Verwaltungssoftware speichert die Werte in einer eigenen Tabelle. In ImmoGenio ist das `nk_zaehlerstaende` mit Foreign Keys auf den Zähler, das Objekt und die Einheit.

Stufe drei: Aus dieser Tabelle wird die monatliche Verbrauchsinformation generiert. Pflichtfelder nach § 6a HKV werden gefüllt, Vorjahres- und Vergleichswerte aus der Historie berechnet, das Dokument wird per E-Mail, Portal-Notification oder auf Wunsch per Brief zugestellt. Der Mieter sieht jeden Monat, was er verbraucht hat – die Black-Box „Heizkosten-Abrechnung im April“ ist Geschichte.

Stufe vier: Die Jahresabrechnung läuft über die bestehende HKV-Pipeline. Verbrauchsdaten kommen jetzt aus derselben Datenbasis wie die Monats-Mitteilungen, was eine zentrale Quelle der Wahrheit ergibt. Die Abrechnung ist konsistent, weil Mieter und Verwaltung dieselben Zahlen sehen – über zwölf Monate hinweg verteilt.

Genau diesen Datenfluss skizziert der Beitrag zu [offenen API-Schnittstellen im Verwalter-Ecosystem](#) – Messdienst-Anbindung ist eine der drei zentralen Außenkanten, neben DATEV und Smart Lock.

Provider-Abstraktion als Best Practice

Eine harte Kopplung gegen einen einzelnen Provider rächt sich spätestens beim ersten Mandanten-Wechsel oder beim ersten Multi-Provider-Mandat. Die Lösung ist eine saubere Provider-Abstraktion auf Code-Ebene.

ImmoGenio definiert dafür das Interface `IMeteringProvider`. Es enthält drei Kernoperationen: `fetchReadings(meterId, period)` für die Datenabholung, `validateMeter(meterId)` für die Stammdaten-Verifikation und `subscribeToUpdates(meterId)` für Provider, die Push-Schnittstellen unterstützen. Im MVP sind zwei Adapter implementiert: ein Techem-XML-Parser, der SFTP-Drops verarbeitet, und ein ista-Webservice-Adapter, der über die HTTP-API arbeitet. Minol- und Kalorimeta-Adapter sind im Interface vorbereitet, aber noch nicht implementiert – die Aktivierung erfolgt mandanten-getrieben, sobald ein erster Vertrag vorliegt.

Der Vorteil dieser Abstraktion ist nicht akademisch. Wechselt ein WEG-Mandant nach zehn Jahren von Techem zu ista, wird in der Verwaltungssoftware ein Konfigurationsschalter umgelegt – die nachgelagerte Logik für Verbrauchsinformation und Jahresab-

rechnung bleibt unverändert.

Kosten und Vertragsbindung – der unterschätzte Punkt

Messdienstleister-Verträge laufen typischerweise zwischen fünf und zehn Jahren. Wer 2018 unterschrieben hat, kann frühestens 2028 wechseln. In dieser Zeit zahlt der Eigentümer die Service-Sätze, die der Provider gerade verlangt – und Service-Sätze sind nicht reguliert. Die Differenz zwischen einem alten Bestandsvertrag und einem aktuell ausgeschriebenen Mandat liegt erfahrungsgemäß bei 30 bis 50 Prozent pro Einheit pro Jahr.

Vor jedem Vertragsabschluss gehören drei Punkte auf den Tisch. Erstens: Welche Kündigungsfristen gelten, und welche automatischen Verlängerungen sind im Kleingedruckten versteckt. Zweitens: Welche Datenexport-Klausel ist enthalten – bekommt die Verwaltung am Vertragsende die historischen Verbrauchsdaten in einem maschinell lesbaren Format, oder bleibt sie auf einem Datenfriedhof beim Provider sitzen. Drittens: Welche Hardware geht in welches Eigentum über – Zähler, die der Provider eingebaut hat, sind oft nicht im Eigentum des Hauses, was beim Wechsel zu Folgekosten für Demontage und Neueinbau führt.

Praxis-Beispiel: 12-Familienhaus mit Wärmemengenzähler-Nachrüstung

Ein Bestandsobjekt aus den späten 1980er Jahren in Lüneburg, zwölf Wohnungen, zentrale Gas-Brennwertheizung. Die Zähler stammen aus der ersten Generation der späten 1990er Jahre, abgelesen wurde bis 2024 einmal jährlich im Februar durch einen Walk-in-Termin. Der Eigentümer beauftragt im Sommer 2025 die Nachrüstung auf fernauslesbare Wärmemengenzähler.

Vor der Umstellung war der Ablauf ritualisiert: Im Februar las der Messdienstleister, im April lag die Abrechnung im Briefkasten, im Mai kam die übliche Welle an Beschwerden – „warum so viel mehr als letztes Jahr“, „der Faktor stimmt nicht“, „das Wohnzimmer war doch gar nicht warm“. Die Verwaltung verbrachte den halben Mai mit telefonischen Erläuterungen zu Abrechnungs-Details, die der Mieter monatelang nicht gesehen hatte.

Nach der Nachrüstung ändert sich das Bild. Jeder Mieter erhält am siebten Tag des Folgemonats per E-Mail eine Verbrauchsinformation: kWh des abgelaufenen Monats, kWh des entsprechenden Monats im Vorjahr, ein Diagramm mit dem normierten Durchschnitt einer vergleichbaren Wohnung, ein hochgerechneter CO₂-Wert. Die Abrechnung im Folgejahr enthält keine Überraschungen mehr – der Mieter hat zwölf Mal gesehen, dass er verbraucht hat, was er verbraucht hat. Die Beschwerde-Quote sinkt im ersten Jahr nach der

Umstellung um zwei Drittel. Die Heizkostenabrechnung selbst ändert sich technisch nicht – sie folgt weiter den Regeln aus dem Beitrag zur [Heizkostenabrechnung nach VDI 3807](#) – aber sie kommt in einer Welt an, in der der Mieter die Zahlen kennt.

Wie ImmoGenio das technisch umsetzt

Der Datenpfad ist über mehrere Migrationen aufgebaut. Die Grundtabelle `nk_zaehlerstaende` ist seit der Baseline-Migration Bestandteil des Schemas. Migration 094 hat die Zähler-Stammdatenverwaltung gebracht – Zähler-Typen, Einbau-Datum, Eichung, Provider-Zuordnung pro Zähler. Migration 095 ergänzt die Erfassungs-Logik um Plausibilitätsprüfungen – Werte dürfen nicht zurück springen, jährliche Verbrauchssprünge über 50 Prozent werden geflaggt, doppelte Stichtage werden abgewiesen. Migration 096 hat die Ableserinnerungen automatisiert – wenn ein Zähler länger als 35 Tage keinen neuen Wert geliefert hat, geht eine E-Mail an den verantwortlichen Sachbearbeiter.

Die Provider-Anbindung mit `IMeteringProvider`, Techem-XML-Parser und ista-Webservice-Adapter ist als eigenes Epic geplant. Im aktuellen Stand erfasst die Verwaltung Zählerstände entweder manuell über das Detail-Drawer der Zähler-Liste oder importiert XML/CSV-Dateien semi-automatisch. Die Verbrauchshistorie wird im Detail-Drawer als Recharts-Liniendiagramm angezeigt – zwölf Monate Rückschau, mit Vorjahresvergleich.

DSGVO-Aspekte

Verbrauchsdaten sind personenbezogene Daten im Sinne der DSGVO. Der Heizverbrauch einer Wohnung lässt Rückschlüsse auf Anwesenheit, Tagesablauf, Lebensstil und in Grenzfällen auch auf Krankheiten zu. Wer Daten in höherer Granularität speichert, als er rechtfertigen kann, hat ein Problem.

Datenminimierung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. c DSGVO bedeutet konkret: Tageswerte sind für die monatliche Verbrauchsinformation und die Jahresabrechnung ausreichend. Stundenwerte oder Viertelstunden-Werte ohne expliziten, dokumentierten Zweck zu speichern, ist nicht zulässig. Der Speicherzeitraum richtet sich nach den abrechnungsrechtlichen Pflichten – drei Jahre für die Abrechnungs-Daten, zehn Jahre für die handelsrechtlich relevanten Belege. Danach werden die Werte in einem nachvollziehbaren Verfahren gelöscht oder anonymisiert.

Verbindung zur Heizkostenabrechnung und zur Nebenkostenabrechnung

Die Fernauslese ist nicht der Selbstzweck, sondern die Datenbasis. Die Jahresabrechnung der Heizkosten folgt weiter den methodischen Regeln aus § 7 HKV und VDI 3807 – wie genau, beschreibt der Beitrag zur Heizkostenabrechnung. In der Nebenkostenabrechnung verschiebt sich durch belastbare Verbrauchsdaten der Schlüssel: Wo früher pauschal pro Person umgelegt wurde, weil die Verbrauchsdaten fehlten, wird heute spitz nach Verbrauch abgerechnet – ein Trend, den der Beitrag zur Nebenkostenabrechnung nach DIN 580 ausführlich beschreibt.

Verbindung zum ESG-Modul

Verbrauchsdaten sind die Basis jeder belastbaren CO₂-Bilanz. Wer die Energie-Einsparung eines Bestandsobjekts über die Zeit messen will, braucht Vergleichswerte aus mehreren Jahren – und braucht diese Werte pro Einheit, nicht aggregiert auf Hausebene. Genau hier docken Verbrauchsdaten an das ESG-Reporting und den CO₂-Absenkpfad an. Eine Sanierungsentscheidung ohne belastbare Verbrauchs-Baseline ist eine Wette – mit Baseline ist sie eine Investition.

Die Brücke zur baulichen Sanierung schließlich beschreibt der Beitrag zur GEG-Sanierungspflicht. Fernauslese, ESG-Baseline und GEG-Pflicht hängen logisch zusammen – die EED-Daten sagen dem Eigentümer, ob die GEG-Sanierung wirkt.

Grenzen – was wir aktuell nicht abdecken

Es gibt zwei bewusst gesetzte Lücken im aktuellen Stand. Erstens: Eine direkte M-Bus-Anbindung an Zähler vor Ort ist nicht vorgesehen. Die Verwaltungssoftware konsumiert Daten vom Messdienstleister, sie wird nicht selbst zum Messdienst. Zweitens: Stundengranularität wird nicht gespeichert, weil sie für die § 6a-HKV-Pflicht nicht erforderlich und unter DSGVO-Aspekten heikel ist. Wer ein Detail-Reporting für Smart-Building-Anwendungen braucht, koppelt eine spezialisierte Submetering-Plattform parallel an.

Wo wir stehen

Die Zähler-Stammdaten-Verwaltung mit Plausibilitätsprüfung und Ableseerinnerung ist in ImmoGenio produktiv. Verbrauchshistorie und Detail-Drawer mit Recharts-Visualisierung sind ausgerollt. Die Provider-Anbindung über das `IMeteringProvider`-Interface ist als nächstes Epic eingeplant – Techem-XML-Parser und ista-Webservice-Adapter im MVP, Mi-

nol und Kalorimeta vorbereitet im Interface. Die monatliche Verbrauchsinformation nach § 6a HKV wird im Zuge desselben Epics generiert und über E-Mail oder Portal-Notification zugestellt.

Wer als Verwaltung jetzt – im Frühjahr 2026 – den Stichtag 31. Dezember 2026 ernst nimmt, hat noch acht Monate Zeit, die Zählerstände-Erfassung sauber aufzusetzen, Provider-Verträge zu prüfen und die monatliche Verbrauchsinformation mandanten-übergreifend einzuführen. Wer wartet, beauftragt die Nachrüstung im Herbst 2026 zu Knappheitspreisen – und liefert die ersten Monats-Mitteilungen unter Zeitdruck.

Sprechen wir darüber

Wenn Sie den Stichtag 31. Dezember 2026 für Ihren Bestand systematisch angehen wollen – Provider-Vertragslage prüfen, Datenfluss aufbauen, monatliche Verbrauchsinformation automatisieren – schreiben Sie uns. Wir zeigen Ihnen, wie ImmoGenio die Zählerstände-Verwaltung und die geplante Provider-Abstraktion in Ihren Bestand einsteuert.

Kontakt: kontakt@immogenio.de