

Energiemanagement

Einfache Lösungen gefragt

Die Energiekosten sind ein wesentlicher Punkt bei der Vermietung von Wohnungen. Die energetische Sanierung ist eine Möglichkeit, diese Kosten einzudämmen. Eine andere ist ein intelligentes Energiemanagement der Wohnimmobilie. Im folgende Beitrag werden Beispiele zur Digitalisierung der Ablesung erläutert und Apps, Bündelportale sowie Kooperationen zwischen Energieversorgern und Wohnungsunternehmen vorgestellt.



Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

Energiemanagement gibt es nur zusammen mit Energiemonitoring; denn nur was man misst, kennt man und kann es verändern. Eine einfache Weisheit - und deswegen besteht die Grundlage jedes auf Effizienz abzielenden Energiemanagements aus der digitalen Erfassung sowohl der Verbrauchsdaten als auch der Bezugsdaten. So manches Wohnungsunternehmen oder mancher

Verwalter von Wohnungsbeständen mag die Kosten für die Digitalisierung dieser Daten als ersten Schritt scheuen. Dabei müssen diese gar nicht horrend ausfallen. Am Markt sind optische Ableser verfügbar, die auf die bestehenden klassischen Zähler für Gas, Wasser, Strom oder Fernwärme aufgesetzt werden und deren Stände aktuell und im gewünschten Abstand digitalisieren.

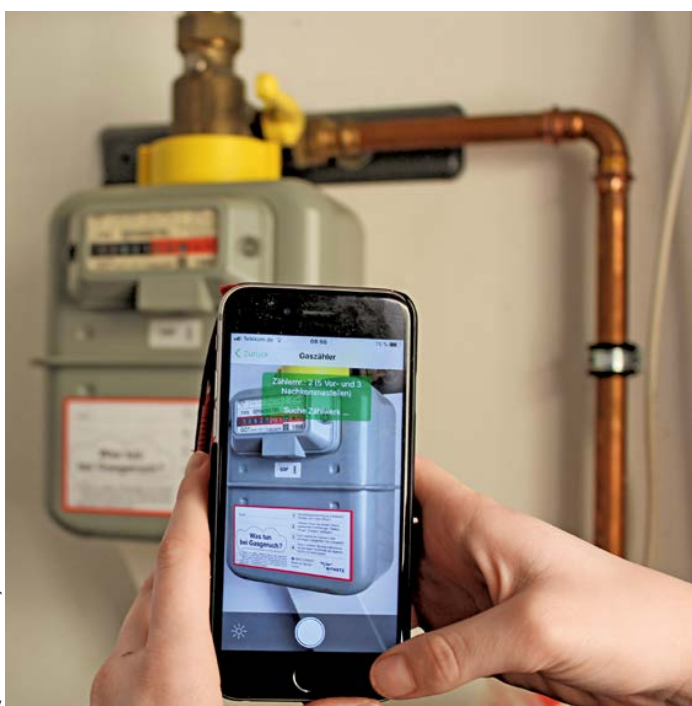
Auf einem ähnlichen Prinzip basieren Ablese-Apps wie Pixometer des Kölner Start-ups Pixolus GmbH. Hier können Endkunden die Daten selbst digitalisieren, indem sie die Zählerstände einfach abscanen. Das Leipziger Start-up Eigenheim Manager GmbH hat außerdem eine Software entwickelt, die diese Daten im Hintergrund zusammenführt

und bewertet. Anwendungen für die Wohnungswirtschaft, die im Februar 2018 auf der Essener Messe E-World vorgestellt wurden, kommen etwa von Pixolus selbst, von Eigenheim Manager oder von der IMS Gesellschaft für Informations- und Managementsysteme mbH mit der App IMSware-energy.

Selbstablesung

Die Anwendungen werden den Mietern oder den eigenen Mitarbeitern in Form von Apps an die Hand gegeben. Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Daten sind sofort digitalisiert. Mittels einer cloudbasierten Speicher- und Verarbeitungslösung können sie zudem in bestehende Verwaltersysteme eingepflegt werden.

„Wir stellen inzwischen ein verstärktes Interesse aus der Wohnungswirtschaft fest“, so Andreas Schoser von Pixolus. Angewendet würde das System bisher bereits bei Energieversorgern, sowohl netz- als auch vertriebsseitig, oder Messdienstleistern. Die beauftragen entweder eigene Mitarbeiter damit oder Dienstleister. Der große Unterschied zur früheren schriftlichen sei nun die digitale Erfassung. Das hätte den Vorteil, dass die Zahl der beanstandeten Ablesungen und Rechnungen drastisch zurückgegangen sei. Immerhin sei an der Schnittstelle von Energieversorger und Wohnungswirtschaft einige Bewegung zu verzeichnen. Schoser nennt Cowelio - eine Kooperation des Energieversorgers Rheinenergie AG und dem Kölner Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG - oder das in den Bereichen Energieeffizienzberatung und Energiemanagement tätige Gemeinschaftsunternehmen G2Plus GmbH, welches die Berliner GASAG und der Facility- und Gebäudemanagementdienstleister Gegenbauer gegründet haben. Auch das Wohnungsunternehmen Vivawest



Mit Apps können Mieter oder Mitarbeiter einfach Zählerstände ablesen und gleich digitalisiert weiterleiten

GmbH beschreitet mit dem Tochterunternehmen Skibatron Mess- und Abrechnungssysteme GmbH diese neuen Pfade und bietet den Mietern sogar eigene Strom- und Gastarife an.

Management mittels Bündelportalen

Die digitalisiert erfassten Daten können in sog. Bündelportalen aus einer Hand verwaltet werden. Vorreiter auf diesem Gebiet ist Vattenfall. Solche Portale sind für Verwalter praktisch und erlauben schnelle Entscheidungen, z. B. für einen optimierten Energiebezug oder im Hinblick auf die Feinsteuerung von Heizungsanlagen. Wäre etwa bekannt, welche Mieter sich im Urlaub befinden, könnte die Heizung herunter- und rechtzeitig vor ihrem Eintreffen wieder hochgeregelt werden.

Die Steuerung dieses Systems übernimmt jedoch nicht der Verwalter, sondern der Betreiber des Bündelportals - etwa als Contractor. Dieser deckt alle Dienstleistungen rund um die Medien, wie Ablesung, Rechnungslegung und Wartung, ab. „Kunden haben permanenten Zugriff auf ihre aktuellen Verbrauchs- und Rechnungsdaten. Sie können die Lastgänge ihrer Anlagen einzeln und tagesgenau analysieren. Damit wird der Energieverbrauch transparent und man erkennt die Einsparpotenziale“, nennt Klaus-Dieter Weisheit, Geschäftsführer der Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH, die Vorteile. Verwalten erschließen sich dadurch ganz andere Möglichkeiten. Eine Abrechnung der Verbrauchsdaten für Wasser und Wärme wäre monatlich möglich. Eine vage Vorfinanzierung in Form einer Nebenkostenpauschale würde somit der Vergangenheit angehören und

eine Rechnungsstellung wie bei anderen leitungsgebundenen Medien möglich - wie es z. B. bei der Telekommunikation schon lange Standard ist.

Neue Services möglich

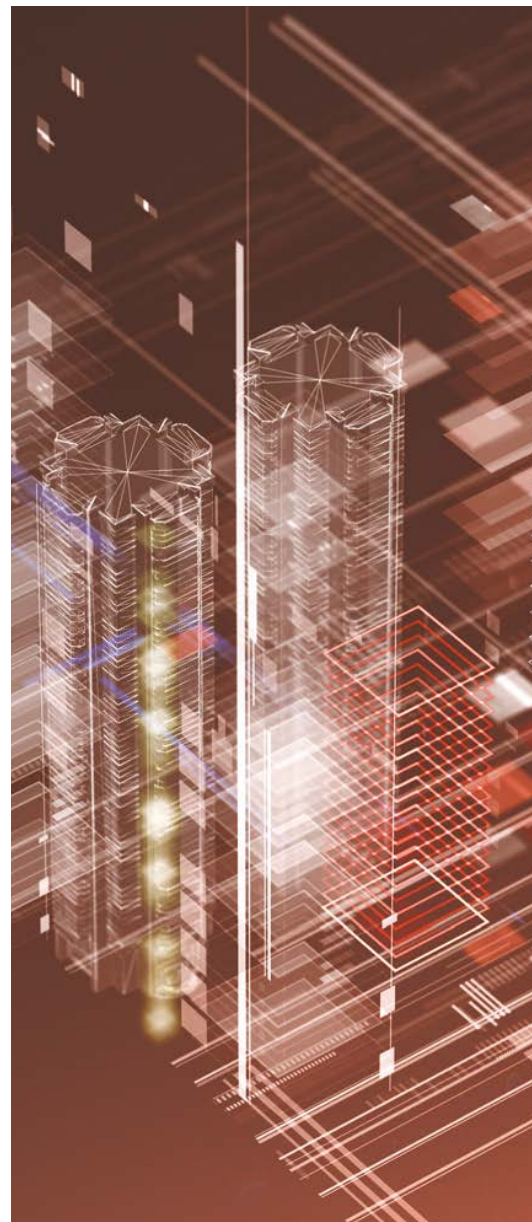
Durch die enge Taktung der erhobenen Daten sind auch weitere Dienste denkbar. Mieter oder Bewohner können darauf hingewiesen werden, wenn die Verbräuche zu hoch ausfallen. Dazu reicht die Kommunikation über ein einfaches Display in der Wohnung. Zudem kann erkannt werden, in welchem Bereich des Heiz- oder Wasserversorgungssystems Beeinträchtigungen auftreten. In Wohngebäuden etwa, die mit dezentralen Trinkwasserstationen ausgerüstet sind, ist so eine schnellere Fehleranalyse möglich. Probleme können aus der Ferne erkannt und eventuell auch behoben werden. Ist dies nicht möglich, würde zumindest die Art des Schadens bestimmt - und müsste nicht erst durch einen Handwerker vor Ort ermittelt werden -, sodass der Handwerker gleich die passenden Ersatzteile einpacken und mit der Reparatur beginnen kann. Zeit- und kostensparend wäre es auch, könnte das System erkennen, ob eine bestimmte Anlage ausfallen wird, und empfehlen, ob eine Reparatur oder ein Austausch lohnenswert ist.

Funktionieren kann dies jedoch nur, wenn die Daten übersichtlich visualisiert sind, überwachte Systeme entweder selbst handelnd eingreifen oder aber eine Handlungsempfehlung an einen Verantwortlichen geben. Gerade Energiedaten von Immobilien summieren sich, wenn sie in kurzen Takten von etwa einer Stunde erfasst werden, auf mehrere Millionen Einzelpositionen. ▶

BÜNDELPORTALE





Bündelportale erfassen alle Verbrauchsmedien wie Strom, Brennstoff, Kühlung oder Dampf für einen Kunden und stellen sie übersichtlich dar. Sie liefern dem Nutzer permanent alle Verbrauchsdaten und Lastgänge. Sie klären damit auf, wann besonders viel Energie benötigt wird und wann weniger. Wichtig ist eine rasche und kurze Taktzeiten umfassende Erfassung aber auch für die kostengünstige Energiebeschaffung nach Bedarf, denn dafür sind schnelle Entscheidungen erforderlich. Gerade diese Komponente ist wichtig, will ein Unternehmen den eigenen Energiebezug optimieren - etwa, wenn man günstige Nachtstromtarife nutzen möchte und sich über den Umfang der dann nötigen Stromlieferung im Klaren sein muss. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Daten übersichtlich dargestellt und visualisiert werden.

Wesentlich für Verwalter ist ein weiterer finanzieller Aspekt. Die Rechnungsdaten werden in Bündelportalen ebenfalls aktualisiert. So kann sofort eine Einschätzung getroffen werden, wo man im Bezug - oder aber im Verbrauch - gegensteuern muss oder etwa Wohnungsmieter darüber informiert, wie sie ihren eigenen Verbrauch zu eigenen Gunsten optimieren können. Benchmark-Lösungen funktionieren aber nur, wenn die Wohnungstypen gut vergleichbar sind. Für die Wohnungswirtschaft ist interessant, wenn alle Dienstleistungen rund um die Medien, etwa Ablesung, Rechnungslegung und Wartung, aus einer Hand kommen und wenn deshalb nur ein Ansprechpartner existiert. Das wiederum spart Zeit.



CALCON CONNECTS

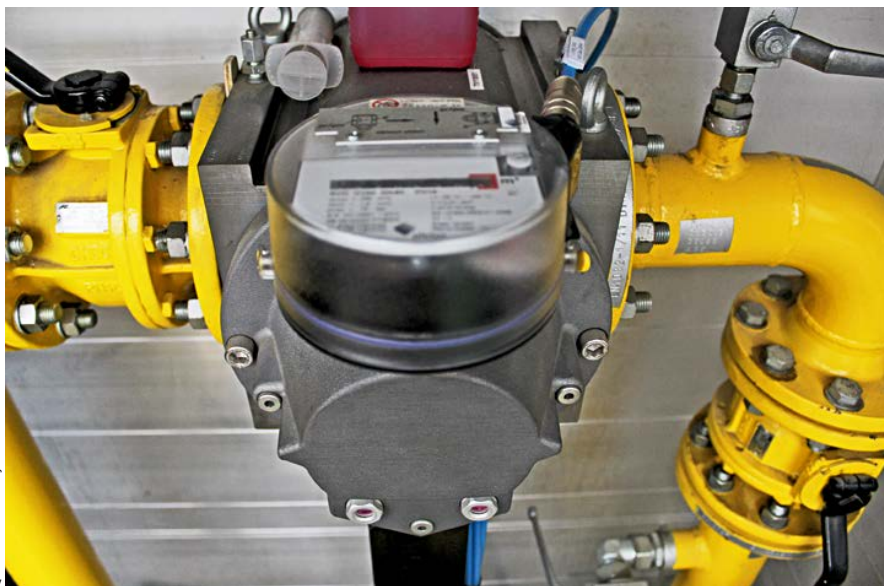
Ihr Digitalisierungspartner
im Bestandsmanagement

-  IT-gestützte Prozessgestaltung
-  Integratives Datenmanagement
-  Smart Data Know-how
-  Webbasierte Softwarelösungen

www.calcon.de



 **Fraunhofer**
eine Ausgründung des **IBP**



Quelle: Frank Urbansky

Eine weitere Möglichkeit zur digitalen Erfassung von Verbräuchen wären intelligente Zähler, die es auch für Gasanschlüsse gibt

Das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen Gewobag, das mit 58.000 verwalteten Mietwohnungen und 1.500 Gewerbeeinheiten zu den größten Immobilienunternehmen Deutschlands gehört, setzt jedoch nicht erst seit der neuen Gesetzeslage von 2017 auf solche Lösungen. 2014 wurde extra dafür die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH gegründet. Seit 2015 versorgt in Berlin-Reinickendorf, am Bottroper Weg 8, ein BHKW ein Wohnquartier mit 1.700 Haushalten, mehreren Gewerbeeinheiten und zwei Kitas gleichzeitig mit Wärme und Strom. Die Erfassung und Abrechnung der Daten erfolgt über ein Bündelportal, das von Vattenfall betreut wird. Das ermöglicht auch einen optimierten Einkauf der Energiemengen, die nicht durch Eigenerzeugung abgedeckt werden. Der Vorteil für die Mieter: Die Strompreise liegen deutlich unter den sonst regional üblichen Tarifen. Die Wärmekosten können günstig und stabil gehalten werden. ■

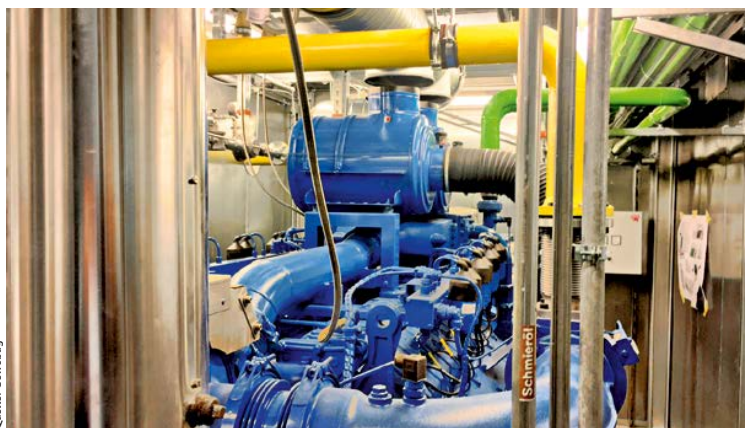
Ein Bündelportal erfüllt genau diese Bedingungen. Da die Daten i. d. R. cloudbasiert gespeichert werden, können sie auch von verschiedenen Orten eingesehen und beurteilt werden. Eine Information an Mieter oder Bewohner ist ebenso möglich wie eine Kostenkontrolle oder monatliche Abrechnungsmodelle. Doch das ist eben noch Zukunftsmusik für die Bereiche Wärme und Wasser.

Strombezüge und -verbräuche nicht herum - es sei denn, er lagert das an einen Dienstleister aus. Die neue Rechtslage für die regionalen Vermarktungsmöglichkeiten im Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) und dem Mieterstromgesetz (MieterstromG) begünstigen solche Modelle.

Rechnungsintervalle wie beim Telefon

Im Bereich der Stromabrechnung, auch wenn Wohnungsunternehmen oder -verwalter damit weniger zu tun haben, wird sich dies mit dem Smart-Meter-Rollout jedoch ändern. Hier wären dann spielend einfach monatliche Abrechnungen, die sich strikt am aktuellen Datenverbrauch orientieren, möglich, oder aber Flatrates, die ebenfalls aus diesem Bereich bekannt sind.

Wohin die Reise gehen könnte, zeigt das Darmstädter Energieversorgungsunternehmen Entega Energie GmbH. Seit Dezember 2017 bietet das Unternehmen in seinem gesamten Versorgungsgebiet eine Flatrate für Ökostrom, Internet und Festnetztelefonie an. Getestet wurde in drei Kommunen. Die Resonanz war, dem Unternehmen nach, so groß, dass kurze Zeit später das System schon eingeführt wurde. Buchbar sind Tarife für verschiedene Haushaltgrößen von S bis XL. Der günstigste Tarif liegt bei knapp 80 € monatlich. Aber auch hier gilt: Bei Angeboten solcher Art ist die Wohnungswirtschaft meist außen vor, auch wenn sie diese selbst entwickeln und anbieten könnte. Doch sie wird sich darauf einstellen müssen. In Zeiten von Mieterstrom und Quartierslösungen, in denen der Strombedarf durch Eigenerzeugung zu großen Teilen abgedeckt wird, kommt ein Wohnungsverwalter schon heute um die Erfassung, Verwaltung und Berechnung der



Quelle: Gewobag



Quelle: Gewobag

Mittels Blockheizkraftwerken (BHKW) und intelligentem Energiemanagement versorgen Gewobag und Vattenfall den Bottroper Weg 8 in Berlin