

Energie/Brand-Schallschutz

Digitalisierung lässt auch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in neue Wertschöpfungsketten denken. Kalo-Vorstand Göppel zeigt den Weg

Der Digitalisierungs- und Automatisierungsgrad der immobilien- und energiewirtschaftlichen Prozesse steigt. Grundlage hierfür werden eine immer intelligenter, stärker vernetzte Infrastruktur in den Immobilien und internetbasierte Datenplattformen, die flexibel Daten für verschiedenste Anwendungszwecke bereitstellen können. Nur offene, verknüpfbare Systeme werden in der Lage sein, den sich immer schneller wandelnden Anforderungen zu entsprechen. Es gilt, in völlig neuen Wertschöpfungsketten zu denken.

Im Immobiliensektor ist eine ganze neue Szene von Proptech-Unternehmen entstanden, die sich nicht weniger zum Ziel gesetzt haben, als die Branche zu revolutionieren. Dies stellt bisherige Dienstleister vor neue Herausforderungen und zwingt sie zu einer neuen Agilität. Die Antwort wird in Zukunft nicht mehr sein, dass jeder Anbieter eigene Ökosysteme entwickelt und vertreibt. Kunden sind nicht mehr bereit, eine mehrfache, nicht-interoperable Infrastruktur in ihren Immobilien zu verbauen. Vielmehr müssen Dienstleister ihre Angebote für die Immobilienwirtschaft zukünftig vernetzen, um Doppelinvestitionen zu vermeiden und Synergiepotenziale auszuschöpfen.

Smart Meter Gateway und internetbasierte Datenplattformen

Grundlage wird eine einheitliche, vernetzte Infrastruktur in den Immobilien sein, die in der Lage ist, Zähler, Sensoren, Aktoren und ganze Systeme von Drittanbietern einzubinden und zu vernetzen. Smart Metering, Submetering, Smart Home und Smart Building werden so zusammenwachsen und die benötigte Infrastruktur zur klimaintelligenten Steuerung der Immobilien bilden. Die Standardisierung im Smart Metering sowie in den daran anschließenden energiewirtschaftlichen Kommunikationsprozessen der verschiedenen Markttrollen ist weit vorangeschritten und hat sich zuletzt im Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende, insbesondere für das Smart Metering, manifestiert. Das Smart Meter Gateway (SMGW) wird sich zum Kristallisationskern für eine Vielzahl weiterer Dienste entwickeln, die eine sichere und effiziente Kommunikation in das Gebäude hinein benötigen.

Das Pendant zur einheitlichen, vernetzten Infrastruktur rund um den Smart Meter Gateway werden internetbasierte Datenplattformen sein, die die in den Immobilien erhobenen Daten mit anderen Datenquellen zentral zusammenführen. So können Daten zu Gebäuden, Wohnungen, verbauter Infrastruktur und Nutzern sowie Verbrauchsinformationen und sonstige Messdaten zentral für verschiedenste Anwendungsfälle zur Verfügung gestellt werden. ERP-Systeme und wohnungswirtschaftliche Software-Lösungen sind für diesen Zweck oft noch nicht ausgelegt. Gerade die in großen Mengen anfallenden Messdaten stellen eine besondere Herausforderung dar. Hier haben Anbieter, die ihren Ursprung im Energiedatenmanagement haben, einen klaren Vorteil. Auf derartiger zentraler Datenbasis können auch unabhängige Anbieter für die Immobilienwirtschaft ihre Dienstleistungen erbringen. Ein Eigentum an der Infrastruktur und den verarbeiteten Daten ist nicht mehr notwendig. Offenheit und Interoperabilität in einer einheitlichen, vernetzten Infrastruktur sowie zentrale Datenmanagementsysteme, die weitere Datenquellen erschließen können, bilden somit die Grundlage für vielfältige Dienstleistungen.

Eine Frage an Kalo/Urbana-Chef Maiwaldt

Um im Sinne des Kunden mehr Freiheit für innovative Dienstleistungen zu schaffen, setzt KALO verstärkt auf die Bündelung von Fachwissen aus verschiedenen Fachbereichen. Mit wem arbeiten Sie zusammen?

Jan-Christoph Maiwaldt: „Mit unseren strategischen Kooperationen mit dem Technologieunternehmen Powerplus Communications AG (PPC) sowie dem Plattformanbieter KeepFocus Europa GmbH & Co. KG (KeepFocus) haben wir uns auf den richtigen Weg begeben, für unsere Kunden der führende Anbieter für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien zu werden. Wir versetzen damit unsere Kunden, die Wohnungsunternehmen in die Lage, einen herausragenden Beitrag zur CO₂-Vermeidung und zum Klimaschutz zu leisten. Natürlich werden auch die Kosten gesenkt.“

KALO setzt auf Zusammenarbeit

Wir sehen unsere Zukunft in interoperablen Systemen und in Kooperationen. Dabei werden wir uns – getreu unserem Zukunftsbild der „klimaintelligenten Steuerung von Immobilien“ – auf Dienstleistungen zur Steigerung der Energieeffizienz rund um die Immobilien konzentrieren. Die von uns genutzte digitale Plattform steht jedoch unseren Kunden und Partnern selbstverständlich auch für deren eigene Dienstleistungen zur Verfügung.

Für die Kunden ergeben sich wesentliche Vorteile: Nicht alle Dienstleistungen müssen aus einer Hand erbracht werden. Der Eigentümer der Immobilie hat die Möglichkeit, Leistungen einzeln zu vergeben, ohne die Wertschöpfung zu gefährden. Mehrfachinvestitionen werden vermieden, da Daten nicht mehrfach für verschiedene Dienstleistungen erhoben werden müssen. Der Eigentümer behält die Entscheidungshoheit über Installationen in seinen Immobilien und verfügt über die erhobenen Daten. Dies schafft zudem neue Möglichkeiten zur Monetarisierung von Daten. Neue, innovative Dienstleistungen können sich schneller entwickeln, da benötigte Infrastruktur und Daten bereits vorhanden und nutzbar sind. So entsteht Flexibilität, um schnell und individuell auf die zukünftigen Marktveränderungen reagieren zu können.



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Nicht nur graue Theorie

Bereits heute bestehen an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Energiewirtschaft vielfältige Ansätze für innovative Dienstleistungen, die vernetzte Infrastruktur und zentrale Datenplattformen nutzen können: Im Submetering werden die von Wärmemessdiensten erhobenen individuellen Verbrauchsdaten der Nutzer bislang ausschließlich zum Zweck der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung verwendet. Allerdings könnten die Daten leicht zur Erhöhung der Transparenz für die Nutzer eingesetzt werden und somit Bewusstsein und energieeffizientes Verhalten fördern.

Brennstoffzähler werden heute in der Regel einmal jährlich abgelesen und für die Erstellung der Brennstoffabrechnungen verwendet. Stehen die Ablesedaten und Tarifinformationen den Wärmemessdiensten zur Verfügung, können die Erstellung der Heizkostenabrechnungen beschleunigt und die Verwaltungen somit stark entlastet werden. Bereits in solch recht einfachen Anwendungsfällen bietet sich der Einsatz des Smart Meter Gateways als zentrale Kommunikationseinheit an, um doppelte Infrastruktur zu vermeiden. Diese Optimierung von Abrechnungsprozessen zwischen Energieversorger, Wärmemessdienst und Verwalter pilotiert beispielsweise KALO derzeit gemeinsam mit E.ON in Hamburg und München. Außerdem lassen sich beim Auszug des Mieters die erhobenen Messdaten der Brennstoffzähler und aus dem Submetering verwenden, um sehr schnell zu bestimmen, ob die geleisteten Abschlagszahlungen für die Begleichung der Heiz- und Warmwasserkosten genügen. So kann sofort ein fairer und transparenter Interessensausgleich zwischen Vermieter und Mieter hergestellt werden, ohne Risiko für beide Seiten.

Stehen die Zählerstände der Stromzähler ebenfalls zur Verfügung, lassen sich Mieterwechselprozesse weiter vereinfachen. Manuelle Ablesungen und Ummeldungen beim Grundversorger können entfallen beziehungsweise vollständig automatisiert werden. Werden zusätzlich die erzeugte Wärmemenge und einige Daten aus dem hydraulischen Verteilsystem erfasst, lassen sich Heizungsanlagen erheblich energieeffizienter betreiben, unter maßgeblicher Verwendung bereits vorhandener Messinfrastruktur. Diese Informationen lassen sich ebenfalls leicht zur Legionellenprophylaxe verwenden. Bereits anhand dieser Beispiele wird das große Potenzial des anbieterübergreifenden Datenmanagements ersichtlich. Zudem sind weitere innovative Lösungen jederzeit denkbar, nicht nur an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Energiewirtschaft, sondern auch in den Bereichen Sicherheit, Altersgerechte Assistenzsysteme und Smart Home. Voraussetzungen hierfür sind jedoch die Kooperationsbereitschaft der etablierten und neuen Anbieter, die Einigung auf Kommunikationsstandards sowie die Sicherstellung von Datenschutz und Datensicherheit über qualifiziertes Datenzugangsmanagement.

Fazit

Vernetzung, sichere Kommunikation und Datenmanagement sind die Zukunft der Digitalisierung von Prozessen, Kundenbeziehungen und Geschäftsmodellen der Immobilienwirtschaft. Um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, müssen Branchenunternehmen flexibel auf zukünftige Herausforderungen und Marktveränderungen reagieren können. Zudem ist es essenziell, dass sie zu Kooperationen sowie dem Wissens- und Datenaustausch, auch mit Wettbewerbern, bereit sind. Nur durch diese Handlungsmaxime können neue, innovative Dienstleistungen entwickelt werden, die die immer anspruchsvoller werdenden Kundenanforderungen erfüllen.

Andreas Göppel,

Vorstand von KALO und der
Schwestergesellschaft URBANA