

# In 18.000 Wohnungen der Gewobag in Berlin beginnt die Zukunft des Messwesens - besonders zum Wohl der Mieter

Fernablesbare Geräte und offene Funk-Standards. Vollautomatische, digitale Prozesse. Eine Datenplattform für maximale Transparenz. Das sind Ansätze, mit denen sich die Wohnungswirtschaft schon länger beschäftigt. Ende dieses Jahres werden sie mit Leben gefüllt. Die Hamburger KALORIMETA GmbH (KALO) wird noch 2018 damit beginnen, 18.000 Wohneinheiten der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin mit modernster Technik für eine digitalisierte und automatisierte Zukunft auszustatten.



Vernetzte Infrastruktur, transparente Datenplattformen und intelligente Anwendungen – die Zukunft des Messwesens. Foto: KALO

Um zu erörtern, welche Kriterien erfüllt werden müssen, und um die Leistungsfähigkeit der Dienstleister zu testen, hat das Tochterunternehmen des Wohnungsunternehmens, die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, zunächst eine Markterkundung und anschließend einen wettbewerblichen Dialog initiiert. Ein so langwieriges Auswahlverfahren ist einmalig und zeigt, welche Bedeutung die Gewobag dieser strategischen Ausrichtung beimisst.

In den jeweiligen Etappen wurden unter anderem das Leistungsspektrum sowie die Wertschöpfungskette der Dienstleister, die Zukunftsfähigkeit und die gemeinsame Weiterentwicklung beleuchtet, ehe in der dritten Runde technische Details erarbeitet wurden. Hierbei gab es besondere Anforderungen.

## Moderne Gerätetechnik und Software

Grundvoraussetzung für effizientere wohnungswirtschaftliche Prozesse und die Generierung von neuen intelligenten Anwendungen und Mehrwertdiensten ist eine vollständig vernetzte Infrastruktur. Deshalb setzt die Gewobag zukünftig auf ein AMR-Funksystem (Automatic-Meter-Reading), welches die Verbrauchsdaten von Wärme und Wasser automatisch mit einer kundenspezifischen Verschlüsselung aus den Liegenschaften überträgt.

Darüber hinaus setzt das Wohnungsunternehmen auf OMS-zertifizierte Geräte (Open-Metering-System), also auf offene Übertragungsstandards, die den Einsatz nicht-proprietärer Funksysteme zulassen und so die Datenhoheit für den Kunden gewährleisten. „Dank AMR- und OMS-Technologie entsteht eine vernetzte Infrastruktur, die Grundlage für die Zukunfts- sowie Innovationssicherheit der Wohnungswirtschaft ist. Im

## Über KALORIMETA

Die KALORIMETA GmbH (KALO) – ein Unternehmen der noventic group – bietet als Full-Service-Dienstleister eine vernetzte Infrastruktur für Messdienstleistungen sowie intelligente Analyse- und Abrechnungslösungen in der Immobilienwirtschaft.

Das Portfolio umfasst die Verbrauchsdatenerfassung und -analyse sowie die integrierte Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten. Zu den weiteren Leistungen gehören die Legionellenprüfung des Trinkwassers, der Rauchwarnmelderservice, die Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung.

[www.kalo.de](http://www.kalo.de)

Hinblick auf die Folgen der aktuell diskutierten Novellierung der EED ist diese Entwicklung unabdingbar,“ erklärt Jens Goldmund, Geschäftsführer der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH. Die übertragenen Verbrauchsdaten werden vollautomatisch in die KALO-Systeme eingespielt und einer Vielzahl von Plausibilitätsprüfungen unterzogen. Anschließend werden Ergebnismitteilungen erstellt, die automatisch über eine gemeinsam genutzte

Datenplattform in das System der Gewobag eingespielt werden. Die Erstellung der finalen Heizkostenabrechnung erfolgt anschließend direkt im System des Wohnungsunternehmens. Der automatisierte Prozess zeichnet sich nicht nur durch seine Effizienz aus, sondern führt auch zur Vermeidung von Fehlern. Im Zusammenspiel mit den Plausibilitätsprüfungen ist so eine schnelle und vor allem rechtssichere Abrechnungserstellung sichergestellt.

Doch nicht nur die Abrechnung soll zukünftig vollautomatisch ablaufen. „Manuelle Prozesse sollen gänzlich vermieden werden. Daher bildet die eingesetzte Datenplattform ein komplett automatisiertes System ab,“ sagt Stephan Kiermeyer, Geschäftsführer der KALO. Die Plattform wird sowohl von der Gewobag als auch von KALO genutzt. Alle Daten, die zwischen den Unternehmen über die Datenplattform ausgetauscht werden, sind verschlüsselt und damit sicher. Zusätzlich zu den bereits erwähnten plausibilisierten Verbrauchsdaten sowie den Ergebnismitteilungen werden zukünftig auf der Datenplattform auch Informationen zum Montage- und Gerätestatus der Mess- und Erfassungstechnik visualisiert. Ebenfalls können automatisch Aufträge für den technischen Kundendienst generiert werden. Dank elektronischem Rechnungsworkflow können die daraus resultierenden (und auch alle anderen) Rechnungen über das Portal automatisch generiert, in Rechnung gestellt und bezahlt werden. Die Vorsortierung, die Erfassung im Rechnungswesen und der Rechnungsdaten sowie die Verbuchung der Beträge entfallen beziehungsweise werden automatisiert abgewickelt.

## Mehr Möglichkeiten durch gemeinsame Infrastrukturen und Datenplattformen

Durch den Einsatz der Datenplattform und der Hoheit des Kunden über alle Daten bieten sich viele Vorteile. So können beispielsweise das Wohnungsunternehmen und KALO gemeinsam neue intelligente Anwendungen auf Basis der erhobenen Daten entwickeln und Mehrwerte für den Kunden generieren. Gleichzeitig erhält die Gewobag die Flexibilität, eigene Anwendungen zu entwickeln, wie zum Beispiel Mieterportale oder Apps.

Eine solche App hat das dänische KALO-Schwesterunternehmen KeepFocus mit Cards bereits entwickelt. Die App Cards sensibilisiert Mieter durch die zeitnahe kontinuierliche Visualisierung des eigenen Verbrauchsverhaltens. Sie bietet zudem individuelle Benchmark-Sets, die nachhaltig zum Energiesparen motivieren. Die Anwendung ist bereits in Dänemark erfolgreich im Einsatz – die Grundvoraussetzung für einen Einsatz in diesem Projekt werden durch die eingesetzte Gerätetechnologie geschaffen.

Auch der Grundstein für eine mögliche Bündelung des Submeterings und Smart Meterings über das Smart Meter Gateway wurde bereits gelegt. Bereits heute kann KALO die eingesetzte Funktechnologie über ein CLS Device mit einem Smart Meter Gateway verbinden und sämtliche Verbrauchsdaten entsprechend übermitteln.

Als einer der Ersten setzt KALO hier auf die Bündelung der Verbrauchsmessung von Heizenergie und Strom oder Gas – also der Vernetzung von Submetering mit dem Smart Metering über ein Smart Meter Gateway. „Die voneinander isolierte Installation von Smart Meter-Infrastruktur und Submetering im Gebäude ist wirtschaftlich kaum realisierbar. Hier stellen Bündelangebote den Schlüssel zur Kostenneutralität und für effizientere Prozesse für die Wohnungswirtschaft dar“, berichtet Stephan Kiermeyer.

## Aus Theorie wird Praxis

Was lange nur Theorie war, wird nun in der Praxis umgesetzt. In einem konkreten Anwendungsfall greifen digitalisierte, offene, fernablesbare und automatisierte Systeme ineinander und schaffen eine zukunftsfähige Prozesseffizienz. Der Hoheit der Daten kommt dabei eine große Bedeutung zu. Darüber hinaus wurde die Grundvoraussetzung für Smart Meter Gateways und die Nutzung von Bündelangeboten geschaffen. „Damit ist sichergestellt, dass die Gewobag bestmöglich auf zukünftige Anforderungen vorbereitet ist und bereits heute vom Einsatz vernetzter Infrastruktur, transparenten Datenplattformen und intelligenten Anwendungen profitieren und konkrete Mehrwerte generieren kann“, fasst Jens Goldmund zusammen.

**Rainer Frick**  
**Mario Kluckow**