

Daten-Autarkie in Wohnungsunternehmen

Neue digitale Wertschöpfung entsteht

Die Hoheit über die im eigenen Bestand erhobenen Betriebs- und Verbrauchsdaten behalten, gegenüber Mietern ständig auskunftsfähig sein, Kosten sparen und neue digitale Dienstleistungen kreieren –

Jörg Lorenz, Vorstand des Vereins „Green with IT“ mit einem Plädoyer für das „digitale Selbermachen“.

Die neuen CLS-Schnittstellen an Smart Meter Gateways, Gateway-Lösungen, Monitoring- und Energiemanagementsysteme, der Open Metering Standard (OMS) bei der Fernauslesung, das Auftreten disruptiver Proptechs haben den Heizkosten-Abrechnungsmarkt umgekrempelt und die neuen Gateways in den Fokus autarker Wertschöpfung gerückt. Verstärkt wird die Entwicklung durch neue Gesetzeslagen bei der verzweifachten (monatlichen) Informationspflicht der Heizwärmeverbrauchs ab 2022, der neuen EPBD-Richtlinie der EU mit der erkennbaren Ausweispflicht des „Intelligenzgrades“ von Gebäuden ähnlich der Darstellung bei Energieausweisen, dem sogenannten „Smart Readiness Indicator“.

„Energiedaten nur zur Abrechnung viel zu schade“

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus Chancen, die sie nun aktiv nutzt und gestaltet. Diese Chance heißt: Autarkie mit erhöhter Datensicherheit. Ausgangslage war die Meinung, mit eigenem Submetering die hohen Margen der Messdienstleister selbst verdienen zu können. Das hat sich bewahrheitet. Nun springen immer mehr Unternehmen auf diesen Zug auf, auch kleinere Genossenschaften schließen sich zu Einkaufs-Verbänden zusammen. Doch ganz so einfach war es dann doch nicht, denn erst wurden zwei gravierende Probleme gelöst: die Produktivität, die regelmäßig weit hinter derjenigen der Messdienste zurückzubleiben schienen und die Einkaufspreise der Erfassungsgeräte, die anfangs mindestens doppelt so hoch angeboten wurden wie dies im Groß-Einkaufsverbund der Messdienstleister möglich war. Doch der erhoffte Kostenvorteil wurde dann doch eher deutlich übertroffen. Die Produktivität litt in der Regel an den noch ungenügend automatisierten, noch nicht digitalisierten Prozessen und den Autarkie-Mängeln der alten, proprietären Messdienst-Software.

Durch den Markteintritt ganzheitlicher Hard- und Softwareanbieter stehen aber nun eingebettete Systeme zur autarken Nutzung

durch das Wohnungsunternehmen selbst zur Verfügung. Hier wird nicht nur das hohe Automatisierungspotenzial der Messdienstprozesse ausgeschöpft. Arne Rajchowski, Leiter des Kompetenzzentrums Digitalisierung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, bringt den Zusatzprofit für die Wohnungswirtschaft auf den Punkt: „Nur zur Abrechnung viel zu schade: Digital erfasste Energiedaten nutzbar machen!“

Die stille Revolution hinterm Smart Meter Gateway: die CLS-Schnittstelle

Die mit der Standardisierung der Funkprotokolle (Open Metering System OMS) einhergehende Vereinheitlichung revolutionierte die abgeschotteten alten Märkte, auch wenn die „Platzhirsche“ der Branche stark auf die Bremse traten. Die Zeit der Komplettversorgung durch nur einen Anbieter auf der Basis proprietärer Systeme geht damit zu Ende. Nun schafft eine neuen Segmentierung Luft für Neues, nachdem sämtliche proprietären Protokolle „geknackt“ waren und die jährlich kündbare Abrechnungsleistung dann auch wirklich in Eigenregie der Wohnungswirtschaft übernommen wurde.

Während die klassische Abrechnungsdienstleistung scheinbar nur das „Submetering“ umfasst, gibt es jetzt zunehmend freundliche Dienstleister, die dies nur als Einstieg in die viel umfassendere Digitalisierung ansehen. Sie offenbaren, dass Gateways schon längst in den Beständen verbaut sind, deren erweiterte Nutzung nun aber „extra“ kosten soll. Abhängigkeit pur, die nur durch Autarkie gelöst werden kann. Nun treten neue Generationen offener Dienstleister in den Markt ein, die auch den früher abwartenden Wohnungsunternehmen alle Schritte bis zur vollen Autarkie abnehmen und ganz neue Geschäftsfelder in Quartieren erschließen: Nicht nur das Submetering ist hier das Geschäftsmodell, sondern die datensichere Erschließung aller wichtigen mieterbezogenen Kommunikationsaufgaben im Quartier. Waren die Wohnungsunternehmen früher immer auf das Wohlwollen und die Erlaubnis der

Betreiber der Infrastruktur (ja, richtig: des über die Beko-Umlage bereits bezahlten Gateways) angewiesen, führen die neuen offenen Gateways dazu, dass jede beliebige Infrastruktur integriert werden kann und Wohnungsunternehmen selbst die Hoheit über alle – auch telemetrischen – Quartierdaten erhalten. Die Abrechnung können nun auch diejenigen Wohnungsunternehmen, für die ein interner Messdienst nicht infrage kam, mit wenig Aufwand selbst durchführen. Für die Infrastruktur können nun disruptive Standards wie „Business Powerline“ alle altbekannten Geschäftsmodelle bestehend aus Kabel, Funk (GSM, wieviel G auch immer, LORA ...) durch bereits vorhandene Strukturen im Haus ersetzen: der gute alte Elektro-Steigergang im Treppenhaus!

Autarkie durch Digitalisierung

Die skizzierte Marktentwicklung bedeutet für die Wohnungswirtschaft die große Chance, nicht nur Kosten für die Messdienstleistungen deutlich und nachhaltig zu senken. Zwei Veranstaltungen zu diesem Thema greifen die Relevanz auf:

Am 23. Februar veranstaltet die BBA-Akademie die Fachtagung „Wohnungsunternehmen und Messdienstleistungen“: www.bba-campus.de

Am 24. Februar präsentieren Green with IT und die TU Braunschweig die Hintergründe komplexer Quartier-Lösungen in der digitalen Konferenz „Wohnungswirtschaft 4.0“. Anmeldung und Infos: www.wowi-40.de

Der Verein Green with IT ist ein Zusammenschluss von 19 Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen, der die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft voranbringen möchte.



Autor
Jörg Lorenz,
Vorstand Green-with-IT ev.