



immobilien vermieten & verwalten

1-2 · 2022

www.ivv-magazin.de

24. Jahrgang

A 45053

3. IVV Roundtable
**Wohnen in einem total
vernetzten Quartier** S. 10

Trends Immobilienpreise
**Je nach Klasse aufwärts,
seitwärts, abwärts** S. 14



Simon Möller
**Soziologe erforscht
Heizverhalten** S. 28

Visionen von der Stadt der Zukunft
**Kurze Wege, flexible Immobilien,
Leben und Arbeiten im Quartier**

Seite 16



Dekarbonisierung in der Wohnungswirtschaft

Energiedatenmanagement ebnet Weg zur Klimaneutralität

Was können Wohnungsunternehmen tun, um ihren Bestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu gestalten?

Welche Stellgrößen gibt es und wie sind diese zu beeinflussen?

Diese Fragen beschäftigen die Entscheider der Wohnungswirtschaft.

Ein intelligentes Software-Tool kann weiterhelfen.

Seit 31. August 2021 gilt ein verschärftes Klimaschutzgesetz, wonach bis zum Jahr 2030 eine 30-prozentige Reduzierung des Primärenergieverbrauchs im Vergleich zu 2008 und bis 2045 die Klimaneutralität erreicht werden sollen. Für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe gilt ein CO₂-Preis, der bis zum Jahr 2025 von 25 Euro pro Tonne ausgestoßenem CO₂ auf bis zu 55 Euro pro Tonne steigt und anschließend noch weiter steigen wird.

„Spätestens jetzt sollten Wohnungsunternehmen ihre Energiedaten erfassen, bündeln und daraus Schlüsse ziehen“, erklärt der Gebäudeenergieberater (HWK) Sacha Auwärter. Er ist Projektleiter beim schwäbischen IT-Unternehmen wowiconsult, das mit mevivoECO eine zukunftsweisende Software zur CO₂-Optimierung von Wohngebäuden auf den Weg gebracht hat.

Steuern und Energiekosten sparen

Nur, wer die genauen Verbrauchsdaten und die damit einhergehenden CO₂-Emissionen kennt, kann Steuern und Energiekosten sparen und in die richtigen Maßnahmen investieren. Erster Schritt auf dem Weg zu einer Energieeffizienzoptimierung ist die Erfassung der Verbrauchsdaten einzelner, mehrerer oder aller Gebäude eines Wohnungsunternehmens. Sind bereits funktionsfähige Zählerstandsmesssysteme vorhanden, können die Verbräuche gleich über eine Zählerstands-App eingelesen und weiterverarbeitet werden.

Sollte noch keine digitale Zählerablesung möglich sein, werden die Verbrauchsdaten manuell in die Zählerstands-App eingegeben. Seit 1. Januar 2022 gilt zwar eine neue Heizkostenverordnung, wonach monatliche Verbrauchsinformationen an die Mieter oder Wohneigentümer zur Verfügung gestellt werden müssen. Allerdings wurde eine Übergangsfrist bis 2027 eingeräumt. Neben den Verbrauchsdaten sind auch die Bestandsdaten relevant. Dazu zählen gebäude-spezifische Parameter wie Baujahr, U-Werte,

Anlagentechnik oder Fassadenfläche. Diese Daten werden ebenfalls über das Softwareprogramm erfasst und verarbeitet. Schließlich ergibt sich aus allen eingegebenen Größen ein Ist-Zustand für jedes einzelne Gebäude.

”

Nur wer Verbrauchsdaten und Emissionen kennt, kann steuernd eingreifen.



CO₂-Monitoring ist die Grundlage auf dem Weg zu nachhaltigen Klimastrategien.

Strategien entwickeln

Alle Daten werden über einen Monitoring-Algorithmus verarbeitet und stehen für Analysen, Reporting- und Dokumentationszwecke zur Verfügung. Sie können über offene Schnittstellen in jedes beliebige ERP-System importiert werden. Die Software errechnet unter anderem den Endenergieverbrauch und die Höhe der CO₂-Emissionen. Auch ermöglicht sie eine umfassende und übersichtliche Darstellung aller Verbräuche und Einsparpotenziale für jedes einzelne Gebäude.

Langfristige Entwicklungen und strategische Maßnahmen bezüglich Energieverbrauch und Dekarbonisierung werden aufgezeigt und sind grafisch darstellbar. Auch staatliche Fördermöglichkeiten sind in das Programm integriert.

Somit wird eine verlässliche Grundlage für Budgetierung und Benchmarking – etwa zu den Richtlinien der GdW Arbeitshilfe 85 – geschaffen. Weiterer Vorteil der Software: Umfangreiche Excel-Listen und Papierdokumente sind nicht mehr nötig.

Simulationen testen

Neben ausgearbeiteten Verbrauchsverläufen gehören Simulationsmodelle zum Output der neuen Software. Die technischen Leiter von Wohnungsunternehmen können somit selbst ausprobieren, wie sich Veränderungen in der Gebäudehülle oder der Energietechnik auf den Bestand auswirken: etwa, wenn die Fassade gedämmt oder eine Ölheizung durch eine Pellet-Anlage ersetzt wird. Die Software informiert zudem darüber, welche Kosten zu erwarten sind. „Solche Prognosen sind beispielsweise für die Jahresbudgetierung in den Controlling-Abteilungen relevant“, betont Auwärter.

Alles im Blick

Als Eigentümer von Wohngebäuden ist es wichtig, den Überblick über sämtliche Gebäudedaten und Zählerstände zu behalten, um die Prozesse zu optimieren. Nur so können nachhaltige Maßnahmen geplant werden: etwa Sanierungen an der Gebäudehülle oder ein Upgrade der Gebäudetechnik. Indem die Spitzenzeiten der Verbräuche erfasst sind, kann auch die Energiebereitstellung entsprechend angepasst werden. Der Aufwand lohnt sich, denn: „Energetisch modernisierte Gebäude sorgen für eine signifikante Wertsteigerung.“

Auch Mieter bevorzugen Wohnungen mit niedrigen Nebenkosten und ökologischer Ausrichtung“, weiß Auwärter.

Wohnungsunternehmen sind zudem gut beraten, wenn sie ihre Mieter auf dem Weg zur Klimaneutralität mitnehmen und gut informieren: zum Beispiel wie sie sparsamer heizen, richtig lüften oder den Warmwasserverbrauch drosseln können.



Autor

Dr. Waldemar Müller,
Geschäftsführer
wowiconsult