

# Erfahrungen aus der Wirtschaft als Basis mehrwertgenerierender Leistungen Energiewissen auf dem Vormarsch

**Die zunehmende Fokussierung auf Nachhaltigkeit in der Bestandsbewirtschaftung kommt am Thema Verbrauchsoptimierung nicht vorbei. Entsprechend der Studie zu den Unternehmenstrends 2020 des GDW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gilt es mehr denn je, Kostenvorteile durch Energieeinsparungen gezielt auszuheizen. Im Zuge dessen bietet die LAS als Dienstleistungspartner mit spezifischen Fachkenntnissen zur Visualisierung der zugrunde liegenden Messwerte und umfassender Erfahrung bei der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen Wohnungsverwaltern einen modernen Lösungsansatz.**

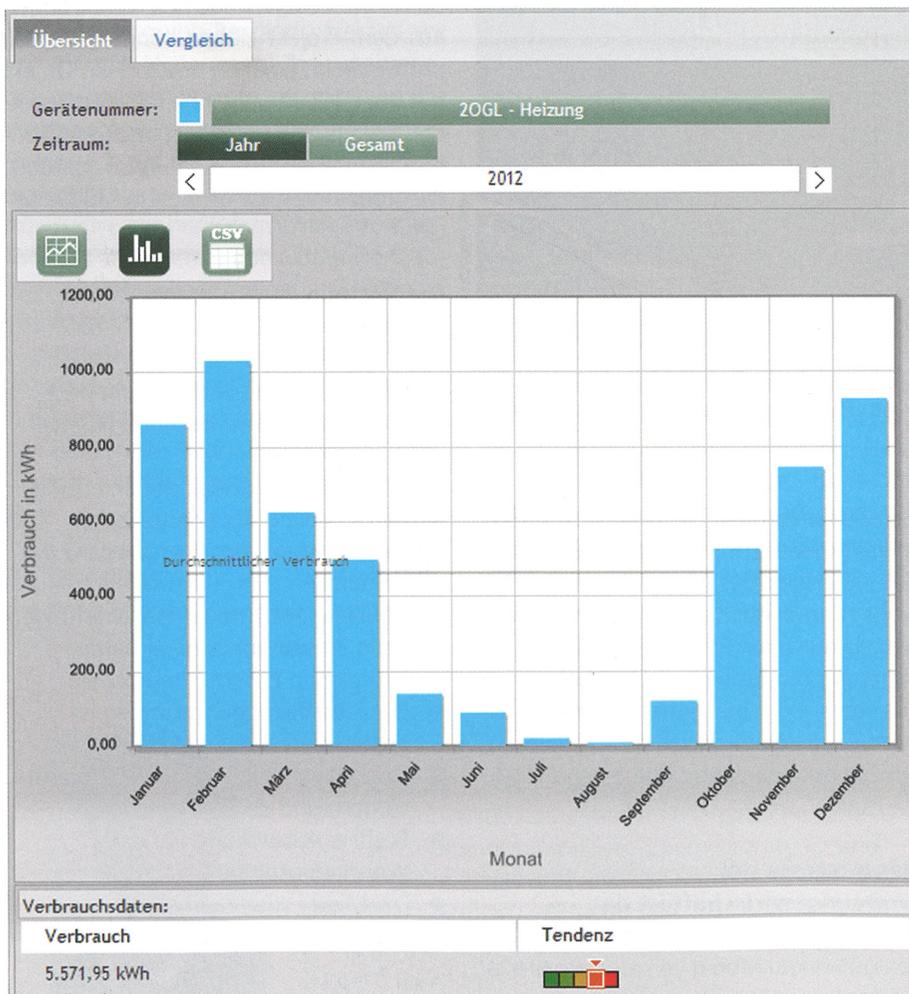
Neben der verlässlichen Durchführung der Heizkostenabrechnung liefert die anhand taggenauer Verbrauchswerte erzeugte Transparenz die Basis für weitere Einsparungen auf Seiten der Immobiliengesellschaften. Darüber hinaus lassen sich die smarten Dienstleistungen gegenüber den Mietern als entscheidende Trumpfkarte ausspielen.

Die Kompetenz der LAS in der Energiebranche mit mehr als 500.000 Abrechnungen jährlich und weitreichendem Know-how im Umgang mit hohen Datenmengen kommt der Wohnungswirtschaft unter anderem bei der Bereitstellung individueller Portallösungen zugute. Denn im Gegensatz zu vielen anderen Angeboten im Markt gehen die Möglichkeiten über

die Visualisierung beziehungsweise den Vergleich von Jahres- oder Monatsverbräuchen weit hinaus. So können auf Wunsch sämtliche Verbrauchswerte, die mit der modernen Funkmesstechnik der Heizkostenverteiler erfasst werden, taggenau angezeigt und verarbeitet werden. Zudem stehen die detaillierten Daten den Endanwendern – egal, ob Mieter oder Wohnungsgesellschaft – nach ein bis zwei Tagen zur Verfügung, und das Nutzungsverhalten lässt sich somit zeitnah und im Detail nachvollziehen. Die Werte werden dabei nicht nur in reiner Tabellenform hinterlegt, sondern über Diagramme intuitiv erfassbar aufbereitet. Zudem kann die Darstellungsform exakt auf die Bedürfnisse der Auftraggeber zugeschnitten werden. Auf diese Weise sind beispielsweise auch Benchmarks zwischen einzelnen Wohnobjekten möglich, die in Folge zu weiteren Optimierungen führen können. Die Erfahrungen zeigen nach Angaben der LAS, dass dieses Wissen eine wichtige Grundlage für spürbare Kostenreduktionen bildet, die auch im Hinblick auf die Vermietung immer stärker an Bedeutung gewinnen. Denn gerade die Wärmekosten, die den Löwenanteil der gesamten Mietnebenkosten ausmachen, sind mittlerweile eine relevante Vergleichsgröße bei der Wohnungssuche. Je geringer sie ausfallen, desto attraktiver wird die Immobilie.

## Heizungsanlagen im Fokus

Eine weitere Angriffsfläche vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsstrebens bietet erfahrungsgemäß die Überprüfung von Heizungsanlagen. Hier unterstützt das Unternehmen im Rahmen eines Anlagenchecks bei der Identifikation geeigneter Maßnahmen zur Steigerung der Verbrauchseffizienz. So werden beispielsweise die Heizenergieverbräuche der letzten drei Jahre witterungs- und nutzungsabhängig bereinigt, spezifische Kennzahlen gebildet und über Vergleiche mit entsprechenden Benchmarks bewertet. Darüber hinaus erfolgt eine Begehung der Liegenschaft mit sorgfältiger Prüfung der Wärmeversorgungsanlage hinsichtlich Zu-



Verbrauchsvisualisierung im Portal



FOTOS: LAS

Alle Leistungen der LAS werden gemeinsam mit dem Auftraggeber an den individuellen Bedarf angepasst.

stand, Funktionalität und Leistungsfähigkeit.

Daraus resultierende Empfehlungen können beispielsweise auf den Austausch veralteter Umwälzpumpen durch Hocheffizienzpumpen abzielen. Wenn auch der Anlagenbetrieb selbst in die Auswertung miteinbezogen werden soll, bietet sich laut Anbieter der sogenannte „Anlagencheck plus“ an. Hierbei werden mittels einer mehrtägigen mobilen Messung aller relevanten Anlagenparameter – unter anderem Vor- und Rücklauftemperaturen der Heizkreise – erfasst. Die Ergebnisse dienen anschließend der Beurteilung der Heizkennlinien oder Temperaturspreizung. Im Rahmen des Anlagenmanagements erfolgt auf Wunsch eine kontinuierliche Betrachtung der Betriebsführung der Heizungsanlage über eine allgemeine Laufzeit von mehreren Jahren. Durch die regelmäßigen Energieberichte inklusive Empfehlungen kann der Verwalter sicherstellen, dass die Wärmeerzeugung ganzjährig effizient erfolgt. Vor allem die Anpassung der Heizkennlinien und Absenkenzeiten führt in diesem Zusammenhang oft zu signifikanten Einsparungen an Heizenergie, ohne den Komfort der Mieter zu beeinflussen. Die Zusammenstellung der einzelnen Leistungen der LAS richtet sich dabei stets nach dem Bedarf des Auftrags-

gebers. Neben der technischen Machbarkeit steht jeweils immer die Frage nach der kaufmännischen Sinnhaftigkeit einzelner Maßnahmen im Zentrum der Betrachtung. Aufgrund der hohen Transparenz hinsichtlich Aufwand und Nutzen des Anlagenmanagements profitieren Wohnungsgesellschaften von maximaler Investitionssicherheit.

### Energieverschwendung stoppen

Durch die Ableitung entsprechender Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion lassen sich auf Seiten der Wohnungsverwaltung Einsparungen von bis zu 20 Prozent erzielen, wie die Praxiserfahrungen von LAS beweisen. Der gesamte Nachhaltigkeitseffekt ist noch steigerbar, wenn parallel zu den eigenen Effizienzinitiativen auch Mieter mithilfe der Verbrauchsdarstellungen dazu animiert werden, aktiv Einfluss auf ihr eigenes Verbrauchsverhalten zu nehmen. Neueste Studien unterstreichen, dass der Energieverbrauch einer Wohnungseinheit um bis zu 25 Prozent gemindert werden kann, wenn Mieter die Messwerte der Heizung online einsehen und ihr Nutzungsverhalten entsprechend anpassen können. Zudem lassen sich auf diese Weise zum Beispiel auch Schwächen im Hinblick auf die Feuchtigkeitsentwicklung stichhaltig aufdecken, da sich die

Verbrauchsbetrachtung bis auf einzelne Räume fokussieren lässt. So kann beim Auftreten von Schimmel das punktuelle Heizen als mögliche Ursache unmittelbar identifiziert und belegt werden. Dieser konkrete Fall steht exemplarisch für viele der immer wiederkehrenden Herausforderungen im Alltag der Immobilienwirtschaft, denen man sich durch das Schließen der Transparenzlücke beim Energieverbrauch erst gar nicht mehr stellen muss. Das gewonnene Wissen trägt konsequent dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit, die künftig vor allem von der Attraktivität des angebotenen Wohnraums und der Nachhaltigkeit des unmittelbaren Handels abhängt, weiter zu untermauern.

Das Thema Nachhaltigkeit geht über punktuelle Ansätze weit hinaus. Eine ganzheitliche Betrachtung aller Optionen legt das Fundament einer zukunftsfähigen Positionierung, die den vom GDW identifizierten Branchentrends gezielt Rechnung trägt.

[www.las-online.de](http://www.las-online.de)

In Teilzeit zum  
anerkannten Abschluss!  
gtw - Weiterbildung  
für die Immobilien-  
wirtschaft

Tel: 089/ 57 88 79  
Infos: [www.gtw.de](http://www.gtw.de)



Geprüfte/r  
**Immobilien-  
fachwirt/in (IHK)**  
10 Wochenendseminare  
Vorbereitung zur  
IHK-Prüfung

Geprüfte/r  
**Immobilienverwalter/in**  
(EBZ|gtw|DDIV)  
7 Wochenendseminare,  
8 Monate, DDIV-anerkannt

Starttermine ab  
**11. Oktober 2013**  
[www.gtw.de](http://www.gtw.de)

