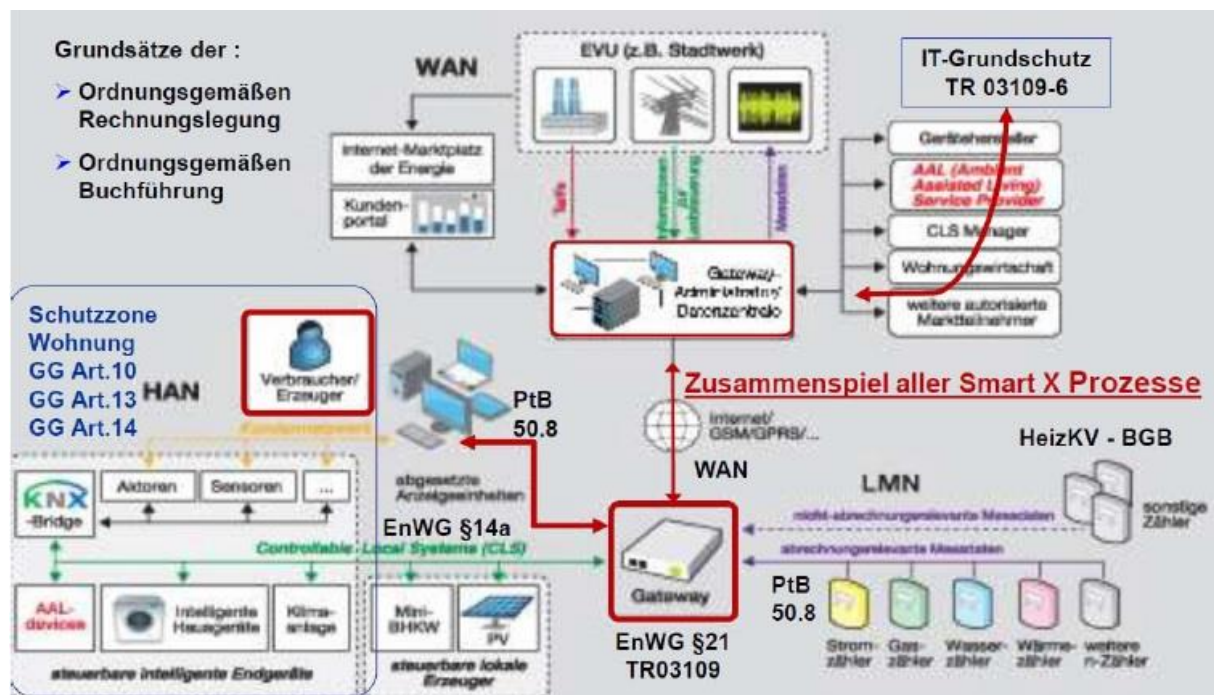


Projektaufakt „MeineWohnung“: Energieeffizienz gering investiv

Werden Smart Meter Gateways zum Treiber neuer Modelle zum Mietereinbezug?

Jetzt greifen Microsoft, Google & Co. direkt in das Kernprozesse der Wohnungswirtschaft ein: Die zunehmend mobile Mieterkommunikation passt sich mit dem Voranschreiten der Prozesse rund um die „Industrie 4.0“ an. Die Stichworte: diconomy, Geschäftsmodelle, Mietereinbezug, Autonomik, Internet der Dienste, cloudbasierte Prozesse..... Die Gebäude müssen zudem in den nächsten Jahrzehnten weiter energetisch saniert werden. Wichtige Fragen dabei: Wie wird die Sicherheit der Mieterdaten, aber auch der wohnungswirtschaftlichen Prozeßdaten garantiert? Wird das „Smart Meter Gateway“ zum Treiber neuer Geschäftsmodelle?



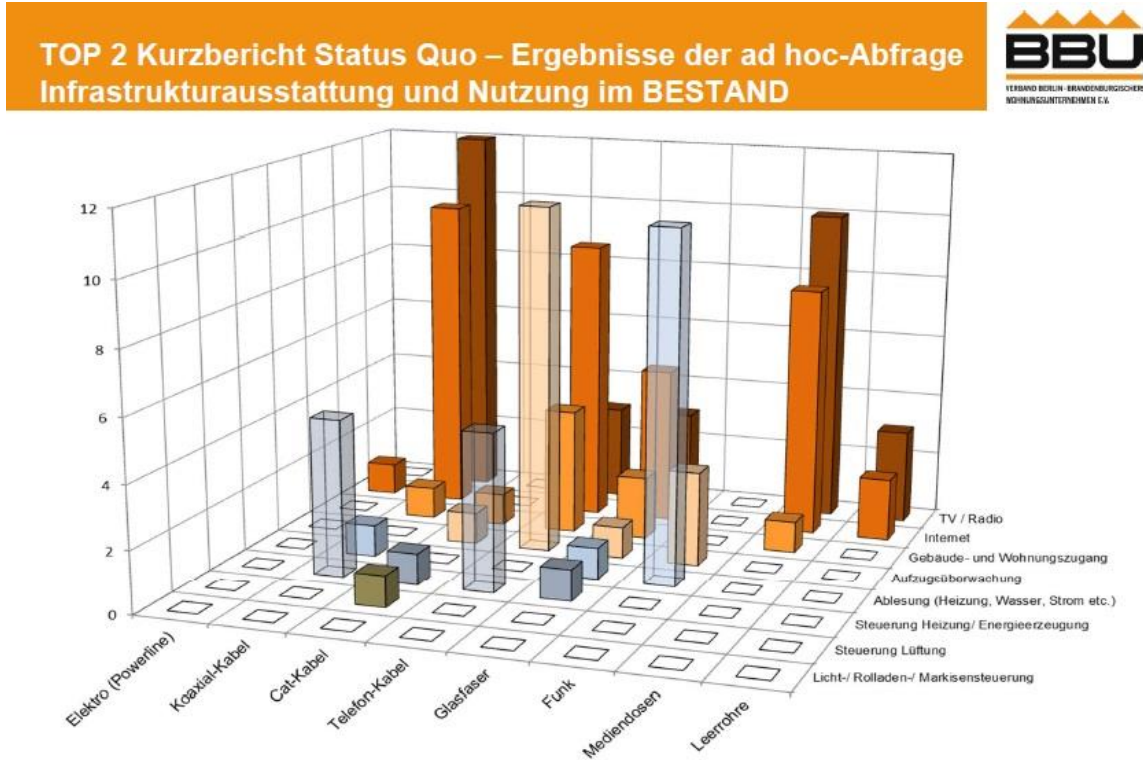
Systemarchitektur und rechtliche Rahmenbedingungen, Quelle: Rolf Uhlig, weolution, Dr. Lutz Martiny, achelos GmbH

Die Grafik zeigt, wie das Bundes-Wirtschaftsministerium endlich wirklich sichere Kommunikationswege strukturiert. Dazu wurde das Bundesamt für Sicherheit im Informationswesen (BSI) mit der Gestaltung einer wirklich sicheren Architektur der IT-Sicherheit beauftragt. Dies verspricht nun neue, IT-gestützte Energieeffizienz-Prozesse, ermöglicht disruptive Ansätze für Lösungen bei vielen Zukunfts-Chancen der „diconomy“: so können zum Beispiel **gering investive Steuerungssysteme** im Sinne der ALFA-Philosophie des BBU einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz von Gebäuden leisten und gleichzeitig die Mieterkommunikation unterstützen, ja **aus Effizienzgewinnen finanzieren**. So kann die Verwendung von IT-Komponenten bei der Modernisierung von Wohnungsbeständen den Komfort für die Bewohner und damit die Vermietbarkeit einer Immobilie messbar erhöhen. Open Source kann die Verschlinkung von Abrechnungs-Schritten erleichtern und teure proprietäre Protokolle ersetzen. Mobile, unter Android, IOS und anderen Betriebssystemen programmierte Prozesse benötigen in Zukunft nur noch **einen** Webbrowser – dafür werden alte, stationäre Prozesse in Frage gestellt und bleiben zurück, falls keine Anpassung erfolgt. **Die Welt spricht IP. Energie und IT wachsen zusammen: green with IT**

Zwei Welten – die der Anbieter it-gestützter Energieeffizienz-Prozesse und die der professionellen Wohnungswirtschaft – können hier also fruchtbar aufeinander treffen. Notwendig ist dafür ein konstruktiver, offener Dialog mit konkreten Prozessbeschreibungen in Pilotprojekten. Der Dialog soll technische Lösungen hervor bringen, die für Wohnungsunternehmen finanzierbar, praktikabel, übertragbar und Mehrwertig sind und eine entsprechend

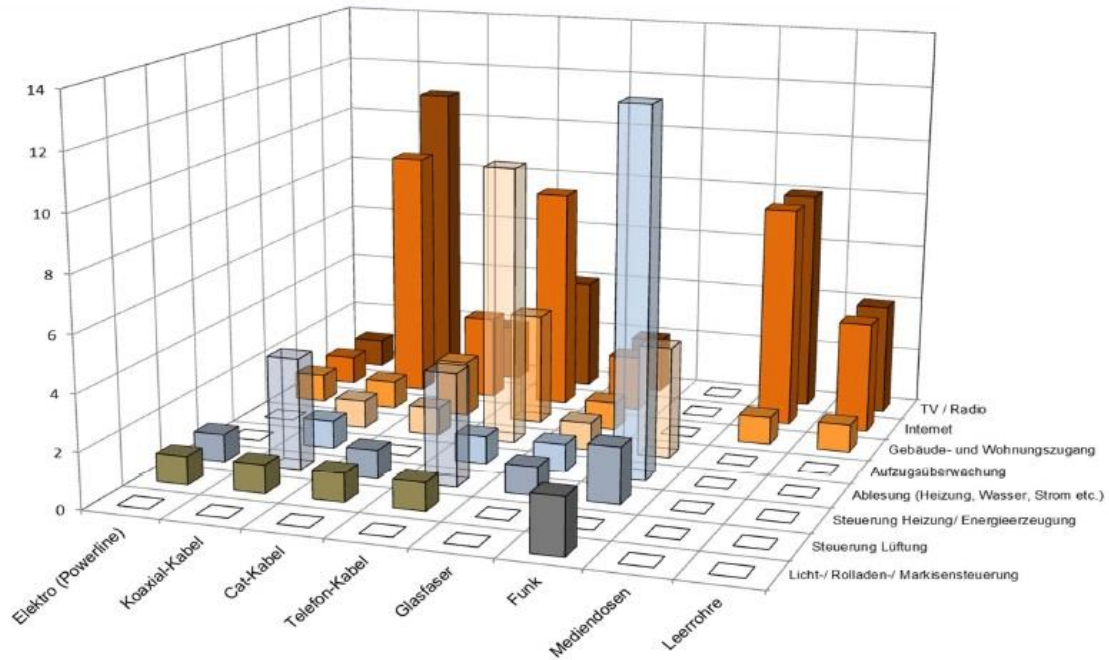
hohe Nachfrage in der Branche generieren. Immer im Fokus dabei: Die Mieterkommunikation, Einbezug smarterer Geräte (als kostenneutrale Infrastruktur) in neue Prozeßketten.

Ist-Zustand und Einsatzfelder für IT in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft :



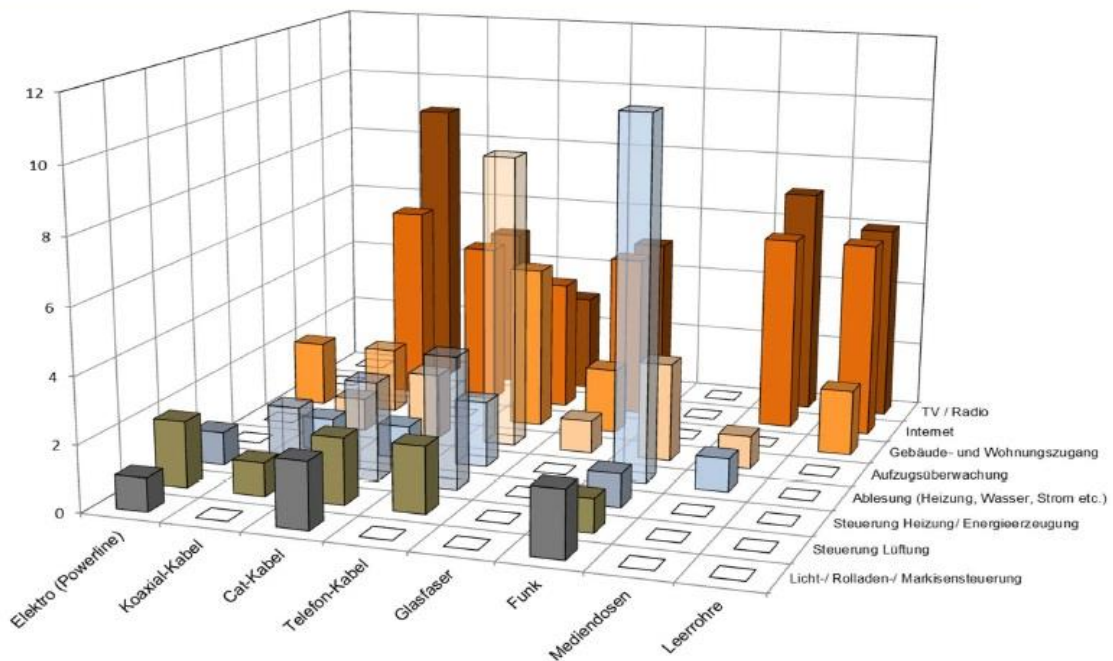
Quelle: Dr. Jörg Lippert, BBU

TOP 2 Kurzbericht Status Quo – Ergebnisse der ad hoc-Abfrage Infrastrukturausstattung und Nutzung für SANIERUNG / MODERNISIERUNG



Quelle: Dr. Jörg Lippert, BBU

TOP 2 Kurzbericht Status Quo – Ergebnisse der ad hoc-Abfrage Infrastrukturausstattung und Nutzung im NEUBAU



Quelle: Dr. Jörg Lippert, BBU

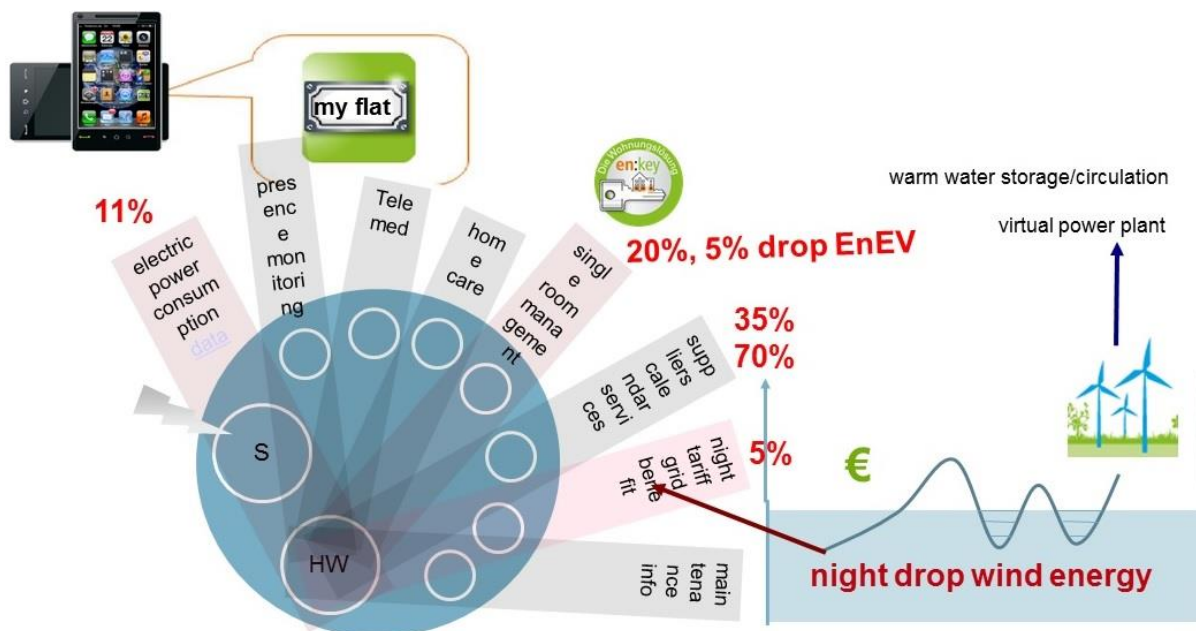
Zusammenfassung der Prozesse aus Vermieter- und aus Mietersicht

Gemäß Anlage 1 haben wir die Werttreiber aus unserer Sicht aufgelistet (Prozesse-Meine_Wohnung.xls). Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Praxiskonformität. Es handelt sich letztendlich zum Projektauftritt um eine Spiegelung von Vermieter- und Mietersichten in einem Guss; dies zudem aus der Sicht Externer.

Gemäß Anlage 2 haben wir die Prozesse in einem Schaubild zusammen gefügt. Auch hier besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit oder Praxiskonformität. Vielmehr wird sich aus dem nun beginnenden Dialog mit den Wohnungsunternehmen im Verlauf der Pilotprojekte ein entsprechender Querschnitts-Praxisbezug ergeben.

Da aber rein wohnungswirtschaftliche Sichtweisen thematisiert werden, wird sich zwangsläufig ein höherer Praxisbezug ergeben, als dies von bisherigen externen Kommunikationsdienstleistern (Kabel- oder Telekom-Dienstleister) gespiegelt wurde. Letztere sind auch vorrangig in der Infrastruktur zuhause. Selbst die DTAG überlässt die Prozessgestaltung mit Qivicon den Prozessanbietern und versteht sich selbst nur als Plattform-Dienstleister, der für entsprechende Reichweite sorgen soll.

Die Anwendungspartner der Wohnungswirtschaft werden im ersten Schritt gebeten, die hier niedergelegten Prozesse zu analysieren, zu bewerten und ganz nach eigenem Ermessen zu korrigieren. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!



Gehirnschmalz vor Styropor versinnbildlicht den Ansatz, die Aufgaben des Klimawandels ganzheitlich anzugehen, die Kosten im Auge zu behalten, nicht die Dämmplatte als das allein wirksame Mittel zur umfassenden Sanierung anzusehen, nach wirtschaftlichen Lösungspaketen zu suchen und die Mieter einzubinden.

Benötigt werden Konzepte, welche zunächst alle sicherheits-, haus- und ingenieurtechnischen Optionen vorn anstellen, zudem Dämmungen in ein ganzheitliches, energetisches Konzept integrieren. Oberste Priorität sollen aber vorgeschaltete, vergleichbar gering investive Maßnahmen haben, Stichworte: Speicherung (storage), „Messen, Steuern, Regeln“ (MSR), „heating, ventilation, air conditining“ (HVAC), Gebäudeleittechnik, energy harvesting, gering investiver Maßnahmen nach dem BBU-Projektes „Allianz für Anlageneffizienz“ (ALFA)

Oben an stehen

- die Orientierung auf BSI-analoga, gering investive, offene, maschinelle und IT-gestützte Effizienztechnologien versus dem puren Dämmwahn. Mieter werden dabei abgeholt, einbezogen, können aktiv mit eigenen smarten Geräten mitmachen
- die Kompetenz zur Kommunikation mit Nachbar-Disziplinen aus den Kernbereichen Sub-Metering, Wohnraumanpassung, Mieterkommunikation, Ambient Assisted Living

Planungsleistungen

Zusammen mit einer Vielzahl geschulter Programmierer von mobilen Applikationen (App's), mit erfahrenen Sicherheits-Fachleuten, mit Haustechnik-Ingenieure für ganzheitliche Planungen werden nun energetische Objekt- und Projektservices, Konzepte, Open Sources, neue Entwicklungen und Anpassungen in lohnenswerten Pilotanlagen umgesetzt. Motto: **Gehirnschmalz vor Styropor!** Allerdings bedeutet diese Aussage keinesfalls, dass eine Aussage „Gehirnschmalz **statt** Styropor“ impliziert werden soll. Dämmung ist in fast allen Fällen obligatorisch, jedoch im ganzheitlichen Kontext einzuplanen. Der „Return On Invest“ - Gedanke beginnt hier jedoch schon bei der haustechnischen Optimierung mittels Pumpen- und hydraulischem Abgleich, integrierter Planung des Heizmediums und der Heiztechnologie, des Eintrages solarer, wind- und lichttechnischer Aktiva, über die Optimierung der Ausrichtung der Konstruktionen, Anpassung der Ausstattung an den demografischen Wandel, Trassenführung der Leitungen, Einbezug von Kühlungsoptionen, Management der Volumenströme etc.

Erfolgreiche Projekteinhalte können aus den Pilotanlagen so schneller weiter gereicht und neue Projektansätze daraus generiert werden. Erwirtschaftete Erfolgsstories und Referenzdaten können in einem Infopool gesammelt und nach außen dargestellt werden, z.B. auf der [METROPOLITAN SOLUTIONS](#).

Inhalte der Pilotanlagen

Querschnitts-Bedürfnisse der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen können bis ggf. zu 80% dadurch vor-ermittelt und dann als Template auf andere Unternehmen übertragen werden. Die „Glasfaser“ wird dabei das Medium der Zukunft. In den Pilotanlagen können solch zukunftsorientierte Ausstattungen vorweggenommen werden. Grundlagen sind dabei immer disruptive Ansätze, sprich Vorwegnahme z.B. des Ersatzes fremder Submeter-Prozesse durch eigene, rein browsergestützte Lösungen. Windenergie speist zu Schwachlastzeiten die Warmwasser-Speichersysteme auf Basis von Geothermie oder Heizpatronen, Mieter erhalten kostenfrei eine Visualisierungs-App ihres Heizwärmeverbrauchs und gestalten eine neue Qualität des Dialogs Vermieter-Mieter.

Weiterbildung in allen Ebenen

Auch die Aus- und Weiterbildungskapazitäten der Innungen Sanitär/Heizung/Klima (SHK), Elektro und IT greifen nicht ganzheitlich die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft auf. Eine entsprechende Handwerkerplattform könnte im Kielwasser der Pilotprojekte oder einzeln die Marktnähe von Partner-Montageunternehmen beschleunigen.

Schritte zur Umsetzung

Die Nähe zu Großunternehmen der Branche und zur Wissenschaft, der Erfahrungshorizont im branchenbezogenen Bildungsbereich und die in jahrzehntelanger Praxis erarbeitete Kompetenz machen Berlin deutschlandweit zur Nr. 1 in der Liste der erfolgversprechenden Standorte. Nur hier treffen IT-Kompetenz und Absatzmarkt in unvergleichlicher Dichte aufeinander; steht dem Interesse der nachfragenden Fachleute „komplette“ Pilotierungspartner zur Verfügung.

Aus Berlin heraus können weltweit einzigartige Lösungen, Produkte und Projektumsetzungen mit Leuchtturm-Charakter entstehen. Auch hier hat unsere Genossenschaft (als Netzwerkmanagerin) deutliche Akzente zur Gestaltung in Praxis-Netzwerken wie dem Berliner Landesprojekt „green with IT“ gesetzt.

Umsetzungsschritt 1: Einwerbung von Drittmitteln für die Pilotierungen

Dies ist erfolgt. Das Land Berlin unterstützt das Vorhaben „green with IT“ mit € 500.000,-. Daraus wird der Überbau der Pilotierungsmaßnahmen finanziert; Wohnungsunternehmen in dieser Phase von Kosten frei gestellt.

Umsetzungsschritt 2: Einweben in die Landespolitik

Das Projekt wurde im Rahmen des Landesprojektes [„zwanzig20 Masterplan Energiewende – Wärme neu gedacht“](#) (Leitung: GFZ Potsdam) über das Energiecluster Berlin-Brandenburg eingebracht. In der ersten Projektbesprechung am 15.04.2015 wurde das green-with-it-Projekt von der evaluierenden Zentralstelle angenommen. Mindestens eines der zukünftigen Projekte wird in das zentrale Benchmarking des Landesprojektes eingefügt und vom zentralen Projektdienstleister „Faktor i 3“ (Dipl. Ing. B. Zschau) evaluiert. Es stehen insgesamt T€ 380 zur Verfügung.

Umsetzungsschritt 3: Einweben in nationale Projekte

Das Projekt wurde in das nationale [BMW-Projekt „Schaufenster Intelligente Energie - Windnode“](#) eingebracht. Eine Entscheidung zur Annahme wird zum Mai 2015 erwartet, Projektsumme ca. Mio € 1,2.

Umsetzungsschritt 4: Einweben in internationale Projekte

green with IT plant die Konzeption eines eigenen horizon 2020-Antrages in Brüssel. Dazu werden die Rahmenbedingungen einer Antragsmaßnahme am 29.04. in Brüssel vorgeklärt und zunächst Mittel für die Antragsvorbereitung eingeholt. Als wissenschaftlicher Leiter ist Prof. Dr. Ing Volker Wohlgemuth (HTW Berlin) vorgesehen. Geplantes Budget: Mio € 2,8.

21.04.2015

Jörg Lorenz
Vorstandsvorsitzender
Frequenz eG.

Anlage EnEV Innovationen-allgemeines Interesse:

Link:

https://www.dibt.de/de/Service/data/EnEG_Staffel19.pdf

Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz
Auslegungsfragen zur Energieeinsparverordnung – Teil 19
Dr. Justus Achelis, DIBt

Die Bundesregierung hat auf Grund des § 1 Absatz 2, des § 2 Absatz 2 und 3, des § 3 Absatz 2, des § 4, jeweils in Verbindung mit § 5, des § 5a Satz 1 und 2, des § 7 Absatz 1a, 3 Satz 1 bis 3 und Absatz 4, des § 7a Absatz 1 sowie des § 7b Absatz 1 und 2 des Energieeinsparungsgesetzes die "Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung" vom 18. November 2013 erlassen (BGBl. 2013 I S. 3951 ff.). Die geänderte Energieeinsparverordnung („EnEV 2013“) ist am 01.05.2014 in Kraft getreten. Um im Vollzug eine möglichst einheitliche Anwendung der Energieeinsparverordnung zu ermöglichen, hat die Fachkommission "Bautechnik" der Bauministerkonferenz beschlossen, eine Arbeitsgruppe einzurichten, die die in den Ländern eingehenden Anfragen von allgemeinem Interesse beantworten soll.

Die Entwürfe der Arbeitsgruppe werden dann in den Sitzungen der Fachkommission beraten. Die Arbeitsgruppe wurde unter Beteiligung von Vertretern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der Obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder Bayern, Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Nordrhein-Westfalen sowie des DIBt eingerichtet.

Link zur Übersichts-Seite:

<https://www.dibt.de/de/Service/Dokumente-Listen-EnEV.html>

green with IT beabsichtigt, konkrete Vorschläge als formelle Entwürfe zur Einbringung aufzubereiten und über die Berliner Landesbehörden in den o.g. Arbeitsausschuss einzubringen.

- Einzelraumregelungen als gering investive Maßnahme mit dem Ziel, eine 20%ige Abminderung des Heizenergieverbrauchs samt CO₂-Bilanzverbesserung einstellen zu können
- Heizpatronen und Geothermie-Nutzung aus Nachtwind-Einspeisung als Alternative für Kesselbefuerung (gilt auch für die Bilanzierung/Lastvereinbarung mit Fernwärme-Lieferanten) mit dem Ziel, eine 50%ige Abminderung des Heizenergieverbrauchs samt CO₂-Bilanzverbesserung einstellen zu können
- Stromvisualisierungen mit Nutzerbezug: geringerer CO₂-Anteil „Nachtwind“ (Strombezug aus nächtlicher Windrädleraktivität) an Waschmaschinen, Tiefkühlern etc. in Endverbraucher-Haushalten in myflat ee mit dem Ziel, eine 11%ige Abminderung des individuellen Stromverbrauchs samt CO₂-Bilanzverbesserung einstellen zu können (direkte Endverbraucherbeziehung zu Stromlieferanten)
- Heizkostenvisualisierung in myflat ee mit dem Ziel, eine 11%ige Abminderung des Heizenergieverbrauchs samt CO₂-Bilanzverbesserung einstellen zu können (Vertragsbeziehung Vermieter-Mieter)
- Hinweis an die Wissenschaft: Es handelt sich hier teilweise um wissenschaftlich noch nicht hinreichend erforschte Zusammenhänge, die ggf. mit dem Institut für Klimafolgenforschung Potsdam gemeinsame bilanziert und volkswirtschaftlich validiert