

TDM HEIZKOSTEN-SELBSTABRECHNUNG

Kein einfacher, aber lohnender Weg für Wohnungsunternehmen

Die Idee der Heizkosten-Selbstabrechnung verfolgen Wohnungsunternehmen seit Jahren. Die EU-Energieeffizienzrichtlinie und die angekündigte CO₂-Steuer machen das Thema aktuell. Zudem versprechen Erkenntnisse von selbstabrechnenden Unternehmen eine Kostenreduzierung für Mieter. Ein Erfahrungsbericht aus Kulmbach.

Von Udo Petzoldt

Warum setzen sich Wohnungsunternehmen mit dem Thema Selbstabrechnung von Heizkosten auseinander? Die Gründe sind vielfältig und liegen nicht nur in der Unzufriedenheit mit einem der fünf großen Messdienstleister (siehe Kartellbericht 2017), die den Markt in Deutschland dominieren. Auch die in der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) vorgegebenen Erfordernisse unterjähriger Verbrauchsinformation an Mieter sowie die angekündigte Einführung einer CO₂-Steuer sind Treiber. Hinzu

kommt die Grundüberlegung vieler Wohnungsunternehmen, dass die Datenhoheit da liegen sollte, wo die Daten verwaltet werden – beim Wohnungsunternehmen. Auch Abrechnungen sollten, wenn sie gebraucht werden, stichtagsgenau für jeden Mieter erstellt und die Kosten für die Mieter reduziert werden können. Ein weiterer Aspekt: Insbesondere genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen haben alle Bereiche des Wohnens – und somit auch die Nebenkosten – im Blick. Eine Haltung wie „Die Kosten werden doch sowieso auf die Mieter umgelegt“ ist diesen Unternehmen fern. >



Basis eines intelligenten Systems für die Abrechnung ist eine gute Programmierung, die die Anforderungen abbildet



Die Installation funkbasierter Zähler ist eine Grundvoraussetzung für die Selbstabrechnung

Paradiesische Zustände für Dienstleister?

Ein knappes Jahr vor Erscheinen des Kartellberichts sah sich die Baugenossenschaft Kulmbach und Umgebung eG (BG Kulmbach) bereits mit dieser Thematik konfrontiert. Da eine Reduzierung der Kosten mit dem bisherigen Anbieter nicht möglich war, beschloss die Genossenschaft, einen anderen großen Messdienstleister zu beauftragen. Aber man kam dabei „vom Regen in die Traufe“: Das durch das neue Messdienstleistungsunternehmen beauftragte Subunternehmen erschien viele Monate nicht.

Zur gleichen Zeit stellte das Berliner Start-up ZP Zuhause Plattform GmbH sein Smart-Building-System im Unternehmen vor. In Kulmbach war man schnell von den Vorzügen und den Kosten des Systems überzeugt – zumal die Fachleute der Baugenossenschaft den Markt zuvor bereits intensiv geprüft hatten. Neben interessanten Features für die Technik in den Wohnungen war relevant, dass das Smart-Building-System Verbrauchsdaten erfasste und speicherte, um diese später an den Messdienstleister zur Heizkostenabrechnung übermitteln zu können. Und genau das war der Punkt. Es stellte sich die Frage, warum es erforderlich ist, diese Daten überhaupt aus der Hand zu geben.

Technik bietet neue Möglichkeiten

Der Ansatz: Durch das Engagement, das seit vielen Jahren in die Digitalisierung des Unternehmens fließt, sollte es gelingen können, mit dem Know-how der Programmierer aus Berlin und dem Kulmbacher



Udo Petzoldt
Vorstand
Baugenossenschaft
Kulmbach und
Umgebung eG
KULMBACH

Fachwissen ein System zu entwickeln, das nicht nur die angesprochenen Daten aus der Zuhause-Plattform, sondern alle Verbrauchsdaten aus verwalteten Wohnungen verarbeiten konnte. Die Idee zu einer Heizkosten-Plattform (HP) war geboren.

Vorstand, betriebswirtschaftliche Abteilung, IT, Betriebskostenabrechnungsstelle, Mitarbeiter der Abteilungen Vermietung und Technik/SHK setzten sich mit den Berlinern zusammen, um die wohnungswirtschaftlichen Anforderungen an ein Heizkostenabrechnungssystem festzulegen. Es sollte ein modernes web-basiertes System werden, das jederzeit von überall aus erreichbar ist, schnell arbeitet und dazulernt. Die verwendeten Zähler sollten funkbasiert arbeiten und ihre Daten kontinuierlich liefern. Und es wurde die Vision formuliert, die Kostenabrechnung schon am Tag nach Silvester zu starten.

Im April 2017 gründeten die BG Kulmbach und das Start-up Zuhause Plattform dann gemeinsam die HP Heizkosten Plattform GmbH – und die Baugenossenschaft stellte einen Programmierer ein.

Der Wechsel und die erste Selbstabrechnung

Um einen Überblick über ein sinnvolles und kostengünstiges Ausstiegsszenario aus dem bestehenden Vertragswirrwarr bei den bisherigen Messdienstleistungspartnern zu erhalten, wurde ein Konfigurator entwickelt. Dieser Konfigurator ermittelt, wie bei einem Wechsel in die Selbstabrechnung möglichst wenig Schadensersatzansprüche gegenüber den bisherigen Messdienstleistern entstehen. Alle Verträge wurden erfasst und über den Konfigurator ein Migrationsplan erzeugt. Auf dieser Basis werden nun jedes Jahr etwa 20 % des Bestandes der BG Kulmbach beim Messdienstleister gekündigt und funkbasierte Zähler ersetzen die alte Erfassungsweise.

Im September 2018 konnte das neu gegründete Unternehmen die erste eigene Heizkostenabrechnung präsentieren. Doch auch die eigenen Ansprüche stiegen: Ist die Plattform intelligent genug? Können komplexe Strukturen abgebildet werden? Wie ist jederzeit ein Überblick über die zu wechselnden Zähler zu generieren? Wie können bei Montagevorgängen Fehler ausgeschlossen werden? Wie können die Nutzer bestmöglich vom System unterstützt werden? Wie werden Schätzverfahren intelligent vorausgewählt? Wie können Teams effizient mit dem System arbeiten? Die Antworten auf diese Fragen sind bis heute eine Basis für die Weiterentwicklung und Verbesserung des Systems. Dadurch – wie auch durch den Austausch mit Kollegen und Kunden – wird ein

kontinuierlicher Verbesserungs- und Anpassungsprozess der Heizkosten-Plattform sichergestellt.

Die Ankündigung einer CO₂-Besteuerung ab 2021 führte zu zusätzlichen Programmieraufgaben. Der Zugriff auf Verbrauchsdaten wurde damit existenziell wichtig. Eine Steuerung von Investitionen in Gebäuden und Wohnungen ist nach Ansicht der BG Kulmbach effizient nur mit einer Erfassung von Verbrauchswerten möglich – und diese Daten sollten jederzeit greifbar sowie die Verbräuche monatlich lieferbar sein. Die Grundlage dafür schufen die bereits installierten Funkzähler, die konstant alle 14 Tage die Verbrauchsdaten der Wohnungen erfassen. Es galt

Im Vergleich zur Abrechnung 2018, die noch der alte Dienstleister erbracht hatte, erzielte die Genossenschaft mit der Abrechnung 2019 eine Kostenreduzierung von über 25 %.

„nur noch“ dafür zu sorgen, dass die Mieter über ein Portal jederzeit auf ihre Daten zugreifen konnten – idealerweise auch auf Durchschnitts- oder Best-Practice-Werte, um den eigenen Verbrauch mit dem anderer vergleichen zu können.

2020 startet die Heizkosten-Plattform nun für die Wohnungswirtschaft. Nach dem erfolgreichen Einsatz des Prototyps in Kulmbach und bei befreundeten Unternehmen laufen außerdem Gespräche mit interessierten Wohnungsunternehmen oder -verwaltungen von Kiefersfelden bis Flensburg.

Aus Erfahrungen lernen

Was sind die zentralen Schritte zur Heizkosten-Selbstabrechnung? Zuallererst steht bei den Wohnungsunternehmen die Entscheidung der Geschäftsleitung für die Selbstabrechnung an. Im weiteren Verlauf gilt es dann, in dem jeweiligen Unternehmen ein motiviertes Team zu finden, das sich für den Transformationsprozess verantwortlich erklärt. Diese „Taskforce“ beginnt mit der Erfassung des Status quo: Bestehende Miet-, Wartungs-, Kauf-, Abrechnungs- und Dienstleistungsverträge müssen gesucht, sortiert und erfasst werden, um einen ersten Überblick zu erlangen. Um eine kostengünstige und zukunftsweisende Migration in die HP zu gewährleisten, wird mittels des Konfigurators der günstigste Zeitpunkt zum Ausstieg aus bestehenden Verträgen für jede Liegenschaft berechnet. Die Erfahrung zeigt: Der Migrationshorizont für den Wohnungsbestand eines Unternehmens sollte bei rund fünf Jahren angesetzt sein. Ein Transfer von circa 20 % der abzurechnenden Liegenschaften pro Jahr ist realistisch und empfehlenswert.

Parallel zur Entwicklung des Migrationsplans ist es sinnvoll, Kontakte zu Handwerkern zu knüpfen. Hier bieten sich Kooperationen mit anderen Wohnungsunternehmen beziehungsweise ihren Regiebetrieben, mit SHK-Firmen oder auch den bisherigen Subunternehmen der großen Messdienstleister an. Ein Auswahlkriterium ist dabei zum Beispiel, wie schnell und professionell diese beim Zählertausch agieren.

Die Daten der im Migrationsplan festgelegten Wohnungen sind dann mittels Datentransfer aus dem ERP-System in die HP einzubringen und bilden die Grundlage für eine spätere Anbindung der Heizkostenabrechnung mittels ARGE-Standard an die Betriebskostenabrechnung. Am Ende dieses nicht ganz einfachen Weges ist das Ziel Selbstabrechnung erreicht.

Kosten um 25 % gesenkt

Zurück zur BG Kulmbach und den Vorteilen des neuen Abrechnungsmodus: Im Vergleich zur Abrechnung 2018, die letztmals der alte Dienstleister erbracht hatte, erzielte die Baugenossenschaft mit der Abrechnung 2019 eine Kostenreduzierung von über 25 %.

Das Ziel der Kulmbacher Verantwortlichen ist, die Heizkostenabrechnung aus der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft zu etablieren. Dafür hat man riskiert, investiert, gelernt und optimiert – nun ist es die Aufgabe, gemeinsam eine echte Alternative zu bisherigen Systemen weiterzuentwickeln – im Sinne der Mieter und Unternehmen. —



Display der Zuhause-Plattform: Verbrauchswerte visualisiert zu bekommen, hilft den Mietern, ihren Verbrauch anzupassen