

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 03|20

8,- €

83480

vdiv aktuell

vdiv

Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände

Guter Plan

Rund ums Thema Energie: Immobilien energetisch aufwerten,
effizienter gestalten und das Wohnen für alle attraktiver machen



■ **Mobilität**
Klar zur
Verkehrswende?

■ **Klimapaket**
Neue Regeln
fürs Heizen

■ **Mieterstrom**
Mit gutem
Beispiel voran

Neues zur App-Lesung

Die digitale Erfassung von Zählerständen macht vieles leichter – auch die Verarbeitung der Daten.

Bis zum Jahreswechsel 2018/19 erfolgte die Ablesung von Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmehäzählern im Bereich Immobilienwirtschaft der RheinEnergie AG noch aufwendig von Hand. Zum jeweiligen Stichtag erstellte die RheinEnergie einen Datenabzug und schickte den Hausverwaltern Excel-Listen mit den zu erfassenden Zählern, Adressdaten etc. Die Verwalter ordneten Teile ihrer Liste einzelnen Hausmeistern zu und gaben diesen ihren jeweiligen Ausdruck mit auf den Weg zu den Zählern in den betreffenden Liegenschaften, wo sie die Zählerstände handschriftlich eintrugen. Die handschriftlich dokumentierten Zählerstände wiederum wurden abgetippt und als Gesamtliste an die RheinEnergie zurückgeschickt.

Großer Aufwand, hohe Fehleranfälligkeit

Diese manuelle Dokumentation mit vielen Medienbrüchen führte

DER AUTOR



DR. STEFAN KRAUSZ
Geschäftsführer
pixolus GmbH
www.pixolus.de

bei allen Beteiligten – wie in der Energie- und Wohnungsbranche insgesamt – zu großer Unzufriedenheit. Kritisiert wurde die aufwendige Handhabung, die Anfälligkeit für Übertragungsfehler und die unzureichende Transparenz. Viele Rückfragen waren in der Regel erforderlich. Da Zählerstände meist nur einmal jährlich erfasst werden, spielt sich der Prozess nicht ein. Im nächsten Jahr stehen die Beteiligten wieder vor den gleichen Fragen: Wie ging das noch mal? Trotz aller Bemühungen des Energieversorgers, die Hausverwaltungen zu unterstützen, meldeten viele Zählerstände gar nicht, sodass viele Schätzungen erforderlich waren, was zwangsläufig zu Verunsicherung und gehäuften Rückfragen führte.

Die Wohnungswirtschaft besser unterstützen

Es wird noch viele Jahre dauern, bis Smart Meter flächendeckend und spartenübergreifend zum Einsatz kommen, auch wenn der Roll-out bereits begonnen hat. Bis

es soweit ist, hat sich die in Köln ansässige pixolus GmbH der Problematik angenommen – und für die RheinEnergie eine Lösung entwickelt, mit der sich der Ableseprozess schon jetzt digitalisieren lässt.

Webportal und App statt Zettelwirtschaft

Das Ergebnis heißt Immo 31.12. und besteht aus einem Webportal für die RheinEnergie und die Hausverwaltungen sowie aus einer Smartphone-App für iOS und Android, mit der Ableser, meist die Hausmeister, Zählerstände per Kamera ablesen können.

Über die App erhält jeder Hausmeister ausschließlich die ihm zugewiesenen Ableseaufträge auf sein Handy, gelistet nach Ortsteil, Straße, Hausnummer und



Web-Portal und Smartphone-App
für die **Ablesung per Kamera**

mit Angabe der Zähleranzahl pro Gebäude. In der Detailansicht jedes Gebäudes sind die Zähler jeweils einzeln aufgelistet – inklusive Hinweis zum Geräteplatz. Den kann der Hausmeister ggf. auch ändern, sodass er das Gerät im Folgejahr leichter findet. Vor Ort werden Zähler zunächst über den in die App integrierten Barcode-Scanner identifiziert, die Erfassung des Zählerstands erfolgt daraufhin automatisch per Scan über die Smartphone-Kamera. Unmittelbar darauf wird der digitalisierte Zahlenwert auf seine Plausibilität hin überprüft. Jede Ablesung wird per Belegfoto festgehalten, ergänzt um das Datum der Erledigung. Eine Internetverbindung ist zum Scannen der Zählerstände nicht erforderlich. Sobald eine Mobilfunkverbindung besteht, werden alle Ablesungen sofort mit dem Web-Portal synchronisiert. Der erledigte Ableseauftrag wird in der App nun ausgeblendet, sodass ersichtlich ist, welche Zähler noch abzulesen sind.

Über die Zeitersparnis und Fehlerreduktion hinaus profitieren

Hausverwaltungen von der aktuellen Statusübersicht im Web-Portal: Wie viele Zähler sind bereits abgelesen worden, und welche Ableseaufträge wurden vom Hausmeister zurückgewiesen (z. B. wegen Erkrankung oder unzugänglichem Zählerraum)? Der Disponent der Hausverwaltung kann darauf reagieren und z. B. zurückgewiesene Aufträge einfach anderen Hausmeistern zuordnen.

RheinEnergie und Hausverwaltungen zufrieden mit erster Anwendung

Zwei Pilotkunden aus der Wohnungswirtschaft haben Immo 31.12 bereits getestet – mit Erfolg, nun gab es grünes Licht für den Einsatz zum Jahreswechsel 2019/20. Begleitet wurde er von Schulungen, Handouts und einem auf Youtube eingestellten Erklärungsvideo der RheinEnergie. Die Aufgeschlossenheit der Verwalter, neue Wege zu gehen und Neues

auszuprobieren, tat ein Übriges. Auftraggeber RheinEnergie ist von der Lösung überzeugt: „Kunden sparen Zeit und senken ihre Prozesskosten“, so fasst Rainer Pitzen, Account Manager Wohnungswirtschaft bei der RheinEnergie das Ergebnis zusammen. Mit Thorsten Schilling von der baardse GmbH Immobilien zeigt sich auch ein Anwender angetan vom Fortschritt der Digitalisierung: „Die Zählerstände zum Stichtag digital erfassen zu können und somit immer und von überall abrufbar zu haben, vereinfacht unseren Workflow zur Erstellung der Mieter- und Eigentümerabrechnungen erheblich.“ Keine Frage, es gibt eine Nachfrage und den Bedarf an gleichermaßen nutzerfreundlichen wie innovativen Lösungen, die neue Standards setzen. pixolus bietet vergleichbare Lösungen auch anderen Hausverwaltern und Energieversorgern an.

Vergleichbare Lösungen auch für die Immobilienwirtschaft



Für jedes Projekt die richtige Lösung.
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:
Joachim Just
Mobil: +49 175 / 5 75 86 26
joachim.just@de.bosch.com



www.bosch-einfach-heizen.de