

Energiemonitoring:

Gute Indikatoren für Wirtschaftlichkeit

Wer über energetisch sinnvolle Sanierungsmaßnahmen in Immobilien entscheiden will, benötigt genaue Informationen über den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Mit einem so genannten Energiemonitoring können Verbrauchs-, Vergleichs- und Kostendaten eingesehen und analysiert werden. Für die Eigentümer ergeben sich somit Hinweise, wo möglicher Handlungsbedarf entsteht. Sinkt in Folge des Energiemonitoring der Verbrauch, so ist das nicht nur positiv im Hinblick auf die Kosten, sondern auch für den Klimaschutz.

Zweite Miete eingrenzen

Jeder dritte Euro muss von Mietern inzwischen für Heizung und Warmwasser aufgewendet werden. Und vermutlich werden die Kosten für die Raumbeheizung und die Trinkwassererwärmung auch zukünftig weiter ansteigen. Das Energiemonitoring ist ein hervorragendes Instrument, um diesem Trend entgegenzuwirken. Denn es bildet die Basis für das Energiesparen, indem es Potenziale zur Effizienzsteigerung offenlegt. Die Grundlage bilden entsprechende Werte über den Verbrauch und die Kosten.

Die Qualität der Aussagefähigkeit des Energiemonitorings hängt jedoch stets von der jeweiligen Geräteausstattung im Gebäude ab. Es gilt, je moderner die Erfassungsgeräte, desto größer der Nutzen. Beim weit verbreiteten Funksystem werden die Verbrauchsdaten regelmäßig gemessen und verschlüsselt an eine zentrale Erfassungsstelle gesendet. Eigentümer können mit einem passwortgeschützten persönli-



Oliver Rausch ist seit 2006 Systemberater Technik beim Eschborner Energiedienstleister Techem. Der 38-Jährige lernte zunächst Zentralheizungs- und Lüftungsbauer und legte hier auch seinen ersten Meisterbrief ab. Es folgte ein weiterer Meisterbrief als Gas- und Wasserinstallateur sowie der Betriebswirt des Handwerks. Darauf aufbauende Weiterbildungen in Energie- und Versorgungstechnik sowie European Energy Management runden sein Fachwissen ab.

chen Zugang über das Online-Portal auf die anonymisierten Verbrauchswerte ihrer Objekte zugreifen und diese im Hinblick auf verschiedene Bezugsgrößen auswerten und entsprechend visualisieren lassen. Mit Funktechnik ist dies auch unterjährig – d.h. in der aktuell laufenden Abrechnungsperiode – möglich. Schwachstellen und Verlustquellen werden somit lokalisiert und Einsparpotenziale aufgezeigt. Dank cleverer App Lösungen gibt es diese Analysen heute auch als „to go“ mit einem ortsunabhängigen Zugriff auf die entsprechenden Daten.

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement für Immobilien mit Hauptsitz in Eschborn. Das Unternehmen wurde vor 60 Jahren gegründet und ist heute in über 20 Ländern mit mehr als 3.100 Mitarbeitern tätig. In Deutschland ist Techem flächendeckend an fast 100 Standorten vertreten. Das Serviceangebot reicht von der Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser über detailliertes Energiemonitoring bis hin zu innovativen Energy Contracting-Lösungen. Dabei übernimmt Techem die wirtschaftliche Lieferung von Wärme, Kälte, Strömungsenergie und Licht sowie die Optimierung, den Betrieb und die Finanzierung von Energieanlagen.

Den Kosten auf der Spur

Zur Bewertung der erhobenen Kennzahlen werden so genannte Benchmarks herangezogen. Durch sie lässt sich mittels anschaulicher Grafiken schnell visualisieren, wie die eigene Immobilie im Vergleich zu anderen Gebäuden abschneidet.

Die Transparenz der Verbrauchswerte aus dem Energiemonitoring kann je nach Liegenschaft zu Kosteneinsparungen von bis zu zwanzig Prozent führen, die allein durch eine Veränderung des Nutzungsverhaltens der Bewohner realisiert werden können. Denn nur derjenige kann auch Energie wirklich einsparen, der seinen Verbrauch und eventuelle Einsparpotenziale kennt. In Zusammenspiel mit einem professionellen Energiemanagement können solche Potenziale sogar noch weiter gehoben werden: So zahlt sich Energiemanagement etwa bei bisher überdimensionierten und unwirtschaftlich betriebenen Anlagen aus. Oder dann, wenn mehrere fossile oder regenerative Energieerzeugungssysteme im Zusammenspiel funktionieren sollen, aber nicht im richtigen Wirkungsgradbereich arbeiten und so regelungstechnisch kontraproduktiv sind.

Fazit

Um eine Transparenz über den Zustand des Gebäudes zu erlangen, kommt der zukunftsorientierte Eigentümer kaum umhin, ein Monitoringtool einzusetzen, um so auf Effizienz und Wirtschaftlichkeit der von ihm verwalteten Immobilien zu achten. Die Kosten der eingesetzten Technik können sich im Hinblick auf das Einsparpotenzial und in Abhängigkeit vom Gebäudetyp schnell amortisieren. Der Eigentümer bekommt mit seinem Energiemonitoring das Rüstzeug, schnell, effizient und anlagenoptimiert zu handeln. Somit sind die Analysen oftmals gute Indikatoren für Verwalter und Eigentümer, um auch über den Lebenszyklus eines Gebäudes mit seinen dynamischen Veränderungen wirtschaftlich zu bleiben.

Wer Energie und Wasser einsparen will, sollte seinen eigenen Verbrauch kennen. Das Techem Energie- und Wassermonitoring leistet hier eine wichtige Hilfestellung, denn es deckt das gesamte Einsparpotenzial auf. Immobilienbesitzer erhalten über ein Online-Portal Transparenz über den energetischen Zustand ihrer Liegenschaften und erkennen noch während der Abrechnungsperiode veränderte Verbräuche. Sie können so Bewohner gezielt beraten. Schätzungen und Rückfragen der Bewohner reduzieren sich auf ein Minimum. Eine Vielzahl an Analysemethoden, die jederzeit online abgerufen werden können, identifizieren Schwachpunkte und bieten Hinweise auf geeignete Optimierungsmaßnahmen. Zum Beispiel bei der Bestandsanalyse. Hier werden die eigenen Gebäude hinsichtlich Verbrauch und Kosten gegenübergestellt und mit den Daten des Vorjahres verglichen. Die Objekt-Benchmarkanalyse ermöglicht den anonymisierten Vergleich mit Gebäuden der gleichen Kategorie aus dem gesamten Bestand von Techem. Hier wird schnell deutlich, welche der eigenen Liegenschaften vergleichsweise viel Energie und Wasser verbrauchen und wo es Verbesserungspotenzial gibt. Ein weiterer Mehrwert für die Wohnungswirtschaft ist die Objektanalyse. Sie gibt – unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange – eine genaue Übersicht über die Verbräuche und Kosten in den einzelnen Wohneinheiten einer Liegenschaft. Die Nutzeinheiten-Monatsanalyse schlüsselt diese Angaben sogar auf Monatsebene auf. Sie kann dadurch Hinweise für ein unsachgemäßes Heizverhalten liefern und so dazu beitragen, etwa die Ursachen für einen erhöhten Verbrauch aufzudecken. Mit der Historienanalyse wird die Entwicklung von Verbrauch und Kosten über die vergangenen Jahre aufgezeigt.