

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

GROSSER
STIMMUNGSBERICHT



GEWERBLICHE MIETER VERLANGEN DATENTRASPARENZ
UND KONTROLLE ÜBER DEN ENERGIEVERBRAUCH

STEFAN SCHAFFNER

GEWERBLICHE MIETER VERLANGEN DATENTRASPARENZ UND KONTROLLE ÜBER DEN ENERGIEVERBRAUCH

Im Zuge von hohen Inflationsraten, Preissteigerungen bei Material, Personal und vor allem auch Energie hat die Budgetplanung für viele Unternehmen eine neue Stufe erreicht. Es gilt, den Aufwand zu begrenzen. Hierbei spielen Facility Manager eine wichtige Rolle, sind sie doch im Maschinenraum der Immobilien präsent. Es gilt Transparenz zu schaffen, Daten zu erfassen, Verbräuche zu erkennen, Einsparmöglichkeiten abzuleiten und Mitarbeiter zu sensibilisieren. Der Autor bricht in diesem Beitrag eine Lanze für eine Single Source of Truth als zentraler Informationsquelle. Mithilfe der dort gesammelten, aggregierten und aufbereiteten Werte lassen sich unter anderem die Verbrauchsdaten von Zählern in Echtzeit auslesen, auswerten und auf vielfältige Weise nutzen, wie er betont.

Red.

Immobilieigentümer stehen massiv unter Druck, die hohen Ansprüche ihrer Mieter zu erfüllen. Unter anderem zwingt die Energiekrise zu mehr Wirtschaftlichkeit. Doch das ist es nicht allein: Auch Aspekte wie die Erfüllung der ESG-Kriterien brauchen eine transparente Datenlage über die tatsächlichen Verbräuche. Längst können Vermieter diesen Wunsch erfüllen – mit einer Single Source of Truth, die die Anbindung weiterer Services wie beispielsweise ein Energiemonitoring möglich macht und gleichzeitig alle Informationen liefert, die viele gewerbliche Mieter längst als Selbstverständlichkeit ansehen.

Gewerbliche (Ver-)Mieter unter Druck

Vermieter, die auch gewerbliche Mieter zu ihrer Zielgruppe zählen, sind mehr denn je gefragt, ihre Wettbewerbsposition zu schärfen. Denn: Gewerbliche Mieter legen in der Auswahlphase für ein Mietobjekt vermehrten Wert auf einen hohen Digitalisierungsgrad der Liegenschaft. Der Grund hierfür ist der steigende Wunsch nach Kontrolle über den Energieverbrauch: Der allgemeine Trend zu einem erhöhten Umweltbewusstsein ist hierbei nur einer der treibenden Faktoren. Immer häufiger verpflichten sich Unternehmen, ihre CO₂-Bi-

lanz (und hierzu gehören auch die durch ihre angemieteten Objekte emittierten Anteile) für Nachhaltigkeitsreports und Zertifikate offenzulegen. Es ist erwartbar, dass sich auch die gesetzlichen Vorgaben in dieser Hinsicht künftig noch verschärfen.

Hinzu kommt: Auch im gewerblichen Kontext setzt sich der Wunsch nach smarten Funktionen in den gemieteten Räumlichkeiten immer stärker durch. Wer beispielsweise seine Heizungsthermostate automatisiert an persönliche An- und Abwesenheitszeiten im Büro anpassen und somit an seinen digitalen Kalender koppeln möchte, macht diese technische Möglichkeit zu einem Kriterium für die Objektwahl.

Ein weiterer Grund ist der sich immer noch vergrößende Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete – an die Bezeichnung „zweite Miete“ haben sich viele Gewerbetreibende längst gewöhnt. Durch die aktuelle Energiekrise hat sich die Lage noch einmal verschärft. Gewerbliche Mieter möchten ihre Verbräuche punktgenau kennen und damit eine Grundlage für mögliche Kostensenkungen haben. Um zu erfahren, welche Sparmaßnahmen wirklich den gewünschten Erfolg erzielen, benötigen Mieter neben einem Ausgangswert vor allem aktuelle Verbrauchsdaten – und zwar in engen Taktungen. Mit den herkömmlichen Gegebenheiten wie der jährlichen Nebenkostenabrechnungen oder manuell abzulesenden Zählern bleiben unmittlere Effekte unsichtbar.

Sensibilisierung von Mitarbeitern

Die Konsequenzen des sichtbar gemachten Energieverbrauchs – beziehungsweise der hierdurch verursachten Kosten – zu illustrieren, schafft beispielsweise in Autohäusern

seiner Aufmerksamkeit bei der Belegschaft. Deren Werkstätten sind in den meisten Fällen beheizt und verfügen häufig über fast deckenhohe Tore. Diese lassen sich öffnen und schließen, stehen aber durch den laufenden Fahrzeugwechsel doch immer wieder längere Zeit offen. Ist das Autohaus entsprechend technisch vorbereitet, lassen sich die Sensordaten über den Heizungs-gasverbrauch im Autohaus und die Häufigkeit sowie Dauer des geöffneten Tores nebeneinanderstellen. Der deutlich sichtbare erhöhte Verbrauch bei der Öffnung des Tores sensibilisiert die Mitarbeitenden der Werkstatt nachhaltig und bewirkt eine Verhaltensanpassung.

Das Beispiel zeigt: Nur Immobilieigentümer und -betreiber, die in der Lage sind, dem wachsenden Wunsch nach mehr Kontrolle über den Energieverbrauch nachzukommen, können sich langfristig im Wettbewerb um zukunftsorientierte gewerbliche Mieter durchsetzen. Doch damit nicht genug. Denn die Daten müssen nicht nur unkompliziert und sicher vorliegen, der Mieter muss sie auch automatisch weiterverarbeiten können, um sie für seine Zwecke zu nutzen.

Es steht außer Frage, dass die manuelle Datenerfassung viel zu ineffizient und unflexibel ist. Immobilieigentümer sollten auf eine zukunftsfähige und skalierbare Lösung wie die BAScloud setzen. Im Ergebnis erhalten sie so eine einheitliche Datenquelle: eine Single Source of Truth. Ein solches cloudbasiertes System vereint alle relevanten technischen Daten einer Liegenschaft und hält sie in standardisierter Form abrufbereit für weitere Services vor. Die Erfassung erfolgt entweder über smarte Zähler oder über vorhandene, nicht-smarte Geräte.

Wie lässt sich eine solche Lösung in der Praxis umsetzen? Zunächst muss der Immobilieigentümer klären, was mit den generierten Daten erreicht werden soll: Je nach Ziel (zum Beispiel Energieeinsparungen oder Optimierung der Betriebsprozesse) der Datenerhebung ist ein möglicherweise angepasstes Vorgehen erforderlich. Im nächsten Schritt erhält der Anbieter einen Plan der Liegenschaft. Bei einer Begehung lassen sich die für die vereinbarten

DER AUTOR

**STEFAN
SCHAFFNER**

Geschäftsführung,
ProFM Facility & Project
Management GmbH,
Groß-Bieberau



Foto: Jan Riedel Fotografie

Ziele relevanten Zähler erfassen. Ergänzend werden die bereits automatisiert erhobenen Zählerdaten integriert.

Dann findet eine Grobplanung des Digitalisierungsprojektes statt. Auch nicht-smarte Zähler lassen sich durch entsprechende Connectoren technisch so ergänzen, dass sie künftig die benötigten Daten automatisiert zur Verfügung stellen. Im letzten Schritt bezieht der Anbieter auch die Versorger ein. Nun kann der Eigentümer die Daten in einem Portal abrufen und sie seinen Mietern zur Verfügung stellen: Entweder über Portalzugriff, als automatisierten Datenreport oder über eine Schnittstelle. Eine weitere Möglichkeit ist die Nutzung von Drittanbieter-Apps, in denen sich Benchmarking und Trends übersichtlich darstellen lassen.



Übrigens: Dank Datenaggregation bereits auf Hardware-Ebene, ist diese Lösung jederzeit DSGVO-konform. Die Informationen beinhalten so nur zusammengefasste Daten, die sich entweder aus den Informationen vieler Mieter oder eines Mieters über einen längeren Zeitraum hinweg zusammensetzen. Über eine App lässt sich dann die Zustimmung des Mieters einholen, um auch Einzelinformationen zur Verfügung stellen zu dürfen.

Immobilien wettbewerbsfähig machen

Für gewerbliche Mieter, aber auch für Eigentümer, liegen die Vorteile der sicht- und nutzbaren, granularen Daten auf der Hand. Derzeit erhalten sie die Nebenkostenabrechnung einmal im Jahr – mit ordentlichem Zeitverzug, denn die Abrechnung muss durch den Vermieter zunächst auf-

wändig erstellt werden. Es folgen Schock oder Freude über anstehende Nach- oder Rückzahlungen. Datentransparenz lässt dieses typische Vorgehen plötzlich archaisch erscheinen: (starre und/oder falsche) Vorauszahlungen sowie die Kapitalbindung könnten künftig entfallen. Nebenkosten müssten dank kontinuierlicher Informationen nicht mehr punktuell und nachlaufend berechnet sowie gezahlt werden, sondern ließen sich zeitnah abrechnen.

Gewerbliche Mieter gewinnen so die Möglichkeit, rechtzeitig auf ihre Verbrauchsentwicklung zu reagieren. Ein automatisiertes Vorgehen spart Zeit, Kostenvorlagen, Risiken und sorgt für einen Liquiditätsvorteil bei allen Beteiligten. Hinterlegen Mieter ihre entsprechenden Vertragsdaten, lässt sich zudem die verbrauchte Energie direkt und automatisch in Kosten umrechnen. Auch gemeinschaftlich getragene Nebenkosten wie etwa die Fahrstuhlnutzung las-

sen sich auf diese Weise transparent darstellen. So liegen zu erwartende Kosten auch im Vorfeld des Mietvertrages vor.

Ob ESG-Kriterien, Nachhaltigkeitsbericht oder gesetzliche Anforderungen: Um internen und externen Forderungen nach weitgehenden Maßnahmen zum Klima- und Umweltschutz zu genügen, müssen Unternehmen wichtige Faktoren wie etwa den CO₂-Ausstoß oder anfallende Müllmengen transparent und nachvollziehbar darstellen. Hierfür benötigen sie granulare Werte.

Auch wenn es um die gezielte Optimierung geht, führt kein Weg an einer validen Datenbasis vorbei. Eigentümer sollten auch bedenken: Senken die Mieter ihren Energieverbrauch, sorgt dies in der Regel gleichzeitig für CO₂-Einsparungen auf Liegenschaftsebene. Bereiten Eigentümer ihre Immobilien also so vor, dass sie auf die erhöhte und noch steigende Nachfrage nach transparenten Daten reagieren können, verschaffen sie sich nicht nur einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Der Zugang zu Daten trägt auch unmittelbar zur Mieterbindung bei.

Mieter langfristig an das eigene Objekt zu binden, liegt im Interesse von Immobilien-eigentümern. Mit einfachen Mitteln können sie die steigenden Bedürfnisse ihrer gewerblichen Kunden nach mehr Datentransparenz erfüllen. Eine Single Source of Truth als zentrale Informationsquelle ist hierbei der Schlüssel. Mithilfe der dort gesammelten, aggregierten und aufbereiteten Werte lassen sich unter anderem die Verbrauchsdaten von Zählern in Echtzeit auslesen, auswerten und auf vielfältige Weise nutzen – zum Beispiel, um den eigenen Energieverbrauch zu kontrollieren oder zu optimieren.

